

Esztergom Város Önkormányzat Képviselő-testületének
46/2012. (VII.10.) önkormányzati rendelete
az Esztergom Város Önkormányzatának tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló
helyiségek bérbeadásának feltételeiről
(Egységes szerkezetben a 4/2013.(III.26.)* önkormányzati rendelettel)

Esztergom Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1.§

E rendelet hatálya az Esztergom Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának részletes szabályaira terjed ki.

2. §

(1) A bérbeadói jogokat és kötelezettségeket a 3. § (1) bekezdésének a) és e) pontja esetében Esztergom Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület), a 3. § (1) bekezdés b), c), d) pontja esetében a polgármester a Pénzügyi Ellenőrző és Tulajdonosi Bizottság (a továbbiakban: PETB) döntésének megfelelően gyakorolja.

(2) A létrejött szerződések alapján fennálló jogviszonyokra vonatkozó bérbeadói jognyilatkozatok megtétele, ide értve a szerződések módosítását és megszüntetését, valamint a szerződéseken alapuló igények érvényesítését a Pénzügyi Ellenőrző és Tulajdonosi Bizottság hatáskörébe tartozik.

3. §

(1) Nem lakás céljára szolgáló helyiségre kizárólag piaci alapon létesíthető bérleti jogviszony:
a) versenytárgyalás (pályázat) útján vagy
b) bérleti jog átruházásával vagy
c) cserével vagy
d) azzal, akinek a határozott időre kötött bérleti szerződése megszűnt és az Önkormányzat a nem lakás céljára szolgáló helyiséget újabb határozott időre bérbeadja vagy
e) az a), b), c), d) pontba nem besorolható egyéb esetben.

(2) A nem lakás céljára szolgáló helyiség 12 hónapot meg nem haladó (ideiglenes) bérbeadásáról a PETB dönt.

(3) A bérleti díj mértéke a határozott időre szóló bérleti szerződés időtartama alatt legfeljebb az infláció mértékével növelhető.

(4) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek esedékes következő évi bérleti díjának mértékéről a Képviselő-testület minden év december 15-ig határozattal dönt.

(5) Az Önkormányzat által meghatározott funkció kialakításához szükséges használatbavételi vagy működési engedély megszerzéséig a Bérlő mentesül a bérleti díj megfizetése alól.

(6) A bérlő a nem lakás céljára szolgáló helyiségen kizárólag a bérbeadó előzetes engedélyével végezhet értéknövelő átalakítási, felújítási, kialakítási munkákat.

(7) A bérlő által a nem lakás céljára szolgáló helyiségen végzett, a bérbeadó által előzetesen engedélyezett értéknövelő átalakítási, felújítási, kialakítási munkák, valamint a bérlemény rendeltetésszerű használatához szükséges egyéb feltételek biztosítása – számlával vagy ingatlanszakértői véleménnyel igazolt – költségének a bérleti díjba történő beszámításáról vagy kifizetéséről a bérlő kérelme alapján, nettó húszmillió forintig PETB dönt. Nettó húszmillió forint felett az értéknövelő beruházás bérleti díjba történő beszámításáról a Képviselő-testület jogosult dönteni. A beszámítás és kifizetés feltételeiről a bérlővel megállapodást kell kötni oly módon, hogy Bérlő a bérleti díj 50%-át köteles megfizetni. (8) A bérlő részére

- a) a helyiség átalakításához, felújításához, kialakításához szükséges tervezői munkák díja,
- b) a kivitelezés költsége,
- c) a hatósági engedélyek díja,

f) a bérlemény rendeltetésszerű használatához szükséges egyéb feltételek biztosításának költségei fizethetők ki és számíthatók be a bérleti díjba.

(9) A bérleményekben értéknövelő beruházásokra fordítható keretösszeg a vállalt bérleti időszak bérleti díjának összegének a felével egyenlő. A keretösszeget meghaladó beruházási igények vonatkozásában külön előzetes tulajdonosi hozzájárulást kell kérni. (10) A nem lakás céljára szolgáló helyiség biztosításának díja a bérlőt terheli.

(11) A bérleti szerződést – kivéve az önkormányzat fenntartásában álló intézménnyel, az általa alapított társadalmi szervezettel, vagy az önkormányzat többségi tulajdonában lévő gazdasági társasággal, valamint a (2) bekezdés alapján kötendő szerződést – közjegyzői okiratba kell foglalni. Az Önkormányzat által előkészített, és a közjegyző rendelkezésére bocsátott bérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalásának költsége a bérlőt terheli.

(10) Nem lehet bérbe adni a nem lakás céljára szolgáló helyiséget annak, akinek az Önkormányzattal szemben adó- vagy bérleti díj hátraléka van.

(11) Nem lakás céljára szolgáló helyiséget kedvezményesen bérbe adni a Képviselő-testület határozata alapján, közérdekre tekintettel lehet. Nem lakás céljára szolgáló helyiséget kedvezményesen bérbe adni a Képviselő-testület határozata alapján

- a) az annak értékét jelentősen megnövelő beruházás (korszerűsítés, átalakítás, felújítás, bővítés, karbantartás, állagmegóvás) végzése esetén,
- b) valamint olyan művészeti-, kulturális-, sport-, egészségügyi-, szociális célra lehet, amely a társadalom széles rétegének érdeklődésére tart számot.

(12) A nem lakás céljára szolgáló helyiség jogcím nélküli használója a jogcím nélküli használat kezdetétől számított negyedik hónap első napjától a tizenkettedik hónap utolsó napjáig a nem lakás céljára szolgáló helyiségre megállapított bérleti díj kétszeresét, a tizenharmadik hónap első napjától pedig a nem lakás céljára szolgáló helyiségre megállapított bérleti díj háromszorosát köteles fizetni használati díjként.

(13) A 200 m²-nél nagyobb alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának összege a 200 m² felett eső részre a bérleti díjnak 40 %-a.

4. §

(1) A nem lakás céljára szolgáló helyiséget a) határozott időre vagy
b) meghatározott feltétel bekövetkezéséig és határozott időre lehet bérbe adni.

(2) A határozott időtartam legfeljebb öt év lehet, kivéve a jelen § (6) bekezdésében szabályozott esetet.

(3) A határozott időtartam lejártakor a bérleti szerződés felülvizsgálatra kerül.

A további öt év bérleti jog biztosítása nem tagadható meg annak,

- a) aki a bérleményben az Önkormányzat által meghatározott funkciót alakított ki, és azt a helyiség környezetéhez illő színvonalon működteti, és
- b) aki vállalja, hogy az Önkormányzat által az újabb öt évre szóló bérleti szerződés megkötésének időpontjában hatályos önkormányzati határozat figyelembe vételével megállapított bérleti díjat fizeti, és
- c) akinek nincs közüzemi díj-, valamint biztosítási díjhátraléka.

(4) Megtagadható a további öt évre szóló bérleti jog amennyiben:

- a) a bérleti szerződés időtartama alatt valamely eljáró hatóság a működéssel kapcsolatban szabálytalanságot, vagy az Önkormányzat a bérleti szerződésből eredő kötelezettség megszegését állapította meg, és a bérlő a bérleti jogviszony lejártáig azok kijavítására intézkedést nem tett,
- b) a bérlő nem vállalja, hogy az Önkormányzat által az újabb öt évre szóló bérleti szerződés megkötésének időpontjában hatályos önkormányzati határozat figyelembe vételével megállapított bérleti díjat fizeti.
- c) a bérlőnek közüzemi díj-, vagy biztosítási díjhátraléka van.

(5) A nem lakás céljára szolgáló helyiséget a bérlő – kivéve, ha az az önkormányzat fenntartásában álló intézmény, vagy az önkormányzat többségi tulajdonában álló gazdasági társaság – albérletbe, valamint más jogcímen használatba nem adhatja.

(6) A nem lakás céljára szolgáló helyiség öt évet meghaladó határozott időtartamra abban az esetben adható bérbe – a d) pont esetében albérletbe -, ha

- a) a bérbeadás a városképet meghatározó tömbrehabilitáció során történik, vagy
- b) az Önkormányzat tulajdonában vagy tartós használatában lévő helyiségen a Bérlő, a Használó a szerződésben vállalandó beruházást (átalakítás, felújítás, korszerűsítés, fejlesztés) részben vagy egészben pályázati forrásból valósítja meg, és a pályázati feltételekben kifejezetten szerepel a bérleti vagy használati jogviszony időtartama, vagy
- c) a bérbeadás önkormányzat fenntartásában álló intézmény, vagy az önkormányzat többségi tulajdonában lévő gazdasági társaság részére történik, vagy
- d) a helyiséget az önkormányzat fenntartásában álló intézmény vagy az önkormányzat többségi tulajdonában álló gazdasági társaság, mint annak bérlője adja albérletbe. Az albérlet határozott időtartama nem haladhatja meg az önkormányzat által biztosított bérleti jogviszony időtartamát.

5. §

(1) A bérbeadó az alábbi esetekben versenytárgyalás (pályázat) útján adja bérbe a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket:

- a) amennyiben a nem lakás céljára szolgáló helyiség 12 havi bérleti díja meghaladja a nettó húszmillió forintot vagy
- b) amennyiben a nem lakás céljára szolgáló helyiségre több bérleti kérelmet nyújtottak be.

(2) A bérleti szerződést a pályázat eredményhirdetését követő 30 napon belül meg kell kötni a bérlővel.

6. §

(1) A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásához a következő feltételekkel lehet hozzájárulni:

- a) az új bérlő által a nem lakás céljára szolgáló helyiségben folytatni kívánt tevékenység nem ellentétes a nem lakás céljára szolgáló helyiség hasznosításának céljával; valamint a területre vonatkozó építési szabályzattal és szabályozási tervvel, valamint
- b) az új bérlő vállalja, hogy a hozzájáruláskor – a bérbeadó által meghatározott időben és módon – a nem lakás céljára szolgáló helyiség beköltözhető forgalmi értékének húsz százalékát az Önkormányzat javára megfizeti.

(2) A beköltözhető forgalmi értékből le kell vonni az átadó bérlő vagy jogelődje által, az átruházást megelőző öt évben a nem lakás céljára szolgáló helyiségre fordított és a bérbeadó által meg nem térített, a beruházást megelőzően a bérbeadó által engedélyezett értéknövelő beruházás értékét. Ennek megállapítása során – melyhez az Önkormányzat ingatlanszakértőt bíz meg – a nem lakás céljára szolgáló helyiségben a bérlő tevékenységéhez szükséges munkák értékét a PETB döntése alapján lehet figyelembe venni.

(3) A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának cseréjéhez való hozzájárulás feltételei - a (2) bekezdés kivételével - megegyeznek az átruházáshoz történő hozzájárulás feltételeivel.

(4) A cseréhez akkor lehet hozzájárulni, ha az új bérlő vállalja a bérbeadó által közölt új szerződési feltételeket.

7. §

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője jogosult részletfizetési kérelmet benyújtani 6 hónapot meg nem haladó bérleti és közüzemi díj tartozás esetén. A részletfizetési kedvezményről a Pénzügyi Ellenőrző és Tulajdonosi Bizottság dönt.*

Részletfizetési kedvezmény legfeljebb 24 hónap időtartamra adható, melynek kamata a mindenkorin jegybanki alapkamat mértéke.

8. §

(1) A rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

(2) Hatályát veszti:

1. Esztergom Város Önkormányzatának tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 75/2006.(XII.22.) ö. rendelete
2. Esztergom Város Önkormányzatának 1/2007.(I.18.) önkormányzati rendelete Esztergom Város Önkormányzatának tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 75/2006.(XII.22.) ö. rendelet módosításáról
3. Esztergom Város Önkormányzatának 13/2007.(II.22.) önkormányzati rendelete Esztergom Város Önkormányzatának tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 75/2006.(XII.22.) ö. rendelet módosításáról
4. Esztergom Város Önkormányzatának 41/2007.(V.31.) önkormányzati rendelete Esztergom Város Önkormányzatának tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 75/2006.(XII.22.) ö. rendelet módosításáról
5. Esztergom Város Önkormányzatának 60/2007.(IX.6.) önkormányzati rendelete Esztergom Város Önkormányzatának tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 75/2006.(XII.22.) ö. rendelet módosításáról
6. Esztergom Város Önkormányzatának 68/2007.(IX.27.) önkormányzati rendelete Esztergom Város Önkormányzatának tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 75/2006.(XII.22.) ö. rendelet módosításáról
7. Esztergom Város Önkormányzatának 20/2008.(II.28.) önkormányzati rendelete Esztergom Város Önkormányzatának tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 75/2006.(XII.22.) ö. rendelet módosításáról
8. Esztergom Város Önkormányzatának 2/2008.(V.29.) önkormányzati rendelete Esztergom Város Önkormányzatának tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 75/2006.(XII.22.) ö. rendelet módosításáról
9. Esztergom Város Önkormányzatának 50/2008.(VI.19.) önkormányzati rendelete Esztergom Város Önkormányzatának tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 75/2006.(XII.22.) ö. rendelet módosításáról
10. Esztergom Város Önkormányzatának 79/2008.(XII.18.) önkormányzati rendelete Esztergom Város Önkormányzatának tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 75/2006.(XII.22.) ö. rendelet módosításáról
11. Esztergom Város Önkormányzatának 22/2009.(IV.30.) önkormányzati rendelete Esztergom Város Önkormányzatának tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 75/2006.(XII.22.) ö. rendelet módosításáról
12. Esztergom Város Önkormányzatának 31/2010.(IX.22.) önkormányzati rendelete Esztergom Város Önkormányzatának tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 75/2006.(XII.22.) ö. rendelet módosításáról
13. Esztergom Város Önkormányzatának 37/2010.(XI.3.) önkormányzati rendelete Esztergom Város Önkormányzatának tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 75/2006.(XII.22.) ö. rendelet módosításáról
14. Esztergom Város Önkormányzatának 40/2010.(XI.26.) önkormányzati rendelete Esztergom Város Önkormányzatának tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 75/2006.(XII.22.) ö. rendelet módosításáról
15. Esztergom Város Önkormányzatának 10/2012.(I.26.) önkormányzati rendelete Esztergom Város Önkormányzatának tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 75/2006.(XII.22.) ö. rendelet módosításáról

Tétényi Éva
polgármester

Dr. Balla Sándor
aljegyző

A rendeletet 2012.napján kihirdettem.

Dr. Balla Sándor