

Alsóörs Község Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2023. (VII.05.) önkormányzati rendelete az önkormányzati helyiségek bérletéről és elidegenítéséről

Alsóörs Község Önkormányzat Képviselő-testületének az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló [1993. évi LXXVIII. törvény 3. § \(1\)-\(2\) bekezdésében](#), [4. § \(3\) bekezdésében](#), [5. § \(3\) bekezdésében](#), [12. § \(5\) bekezdésében](#), [19. §-ában](#), [20. § \(3\) bekezdésében](#), 21. § (6) bekezdésében, [23. § \(3\) bekezdésében](#), [27. § \(2\) bekezdésében](#), [31. § \(2\) bekezdésében](#), 33. § (3) bekezdésében, [34. §-ában](#), [35. § \(2\) bekezdésében](#), 36.§ (2) bekezdésében, 42.§-ában, 58.§ (1),(2),(3) bekezdéseiben adott felhatalmazás alapján valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló [2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § \(1\) bekezdés . 9.pontj](#)ában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1.Általános rendelkezések

1. § (1) A rendelet hatálya Alsóörs Község Önkormányzat üzleti vagyonát képező nem lakás céljára szolgáló helyiségekre terjed ki.

(2) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: [Lakástörvény](#)), a Polgári Törvénykönyvről szóló [2013. évi V. törvény \(a továbbiakban: Ptk.\)](#) és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló [2011. évi CLXXXIX. törvény \(a továbbiakban: Möt.v.\)](#) az irányadó.

2.A helyiség bérbeadásával kapcsolatos feladatok és hatáskörök ellátása

3. § Az önkormányzati tulajdonban lévő és bérbeadás útján hasznosított, e rendelet hatálya alá tartozó helyiségek bérbeadásával kapcsolatos feladatokat Alsóörs Község Önkormányzat képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület), a polgármester , és az Alsóörsi közös önkormányzati Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) látja el.

4. § (1) A képviselő-testület, mint bérbeadó feladata és hatásköre

a) a bérleti díj mértékének meghatározása

b) a bérlő kiválasztása

c) nyilatkozat kiadása a bérleti jogviszony folytatásának fennállásáról, vagy a bérleti jogviszony folytatására vonatkozó jog elismerésének megtagadása

d) hozzájárulás bérleti jog elidegenítéséhez, valamint albérletbe adáshoz

5. § A polgármester hatásköre a képviselő-testület felhatalmazása alapján:

a) bérleti szerződés megkötése,

b) bérleti szerződés felmondása a [Lakástörvény 24-25. §-a](#) alapján,

c) bérbeadói jogok gyakorlása,

d) bérbeadói hozzájárulás megadása vagy megtagadása,

e)- a bérleti szerződés módosítása,

f) a bérleti jogviszony közös megegyezéssel vagy bérbeadói felmondással történő megszüntetéséről megállapodás kötése,

- g) a helyiségek bérbeadására pályázat kiírása,
- h) bérleti jogviszonyról történő lemondás elfogadása.

6. § A Közös önkormányzati hivatal a jegyző irányításával:

- a) ellátja a pályázatok meghirdetésével és a pályázati tárgyalások lefolytatásával kapcsolatos feladatokat,
- b) döntésre előkészíti a bérleti jogviszony folytatásával kapcsolatos feladatokat,
- c) ellátja a bére adott ingatlan rendeltetésszerű használatának tulajdonosi ellenőrzésével, felülvizsgálatával kapcsolatos feladatokat,
- d) figyelemmel kíséri a hátralékok alakulását, és intézkedéseket vagy a bérleti szerződés felmondását kezdeményezi a kintlévőségek csökkentése érdekében.

3.A bérbeadás általános feltételei

7. § (1) Helyiséget bérbe adni természetes és jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság részére lehet.

(2) Jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság esetében a bérbeadás feltételei:

- a) igazolás az illetékes hivataloktól, hogy a pályázónak nincs köztartozása és egy évre visszamenőleg sem volt.
- b) magányszemély esetén a vállalkozói igazolvány hiteles másolatának, jogi személy esetén három hónapnál nem régebbi cégkivonatának benyújtása.

(3) Helyiség nem adható bérbe annak az ajánlattevőnek, akinek a bérbeadó felé bérleti díj vagy bármely más tartozása van.

(4) A bérbeadó a helyiségekre határozatlan vagy határozott időre szóló bérleti szerződést köthet, mely legfeljebb 15 évi időtartamra szólhat.

(5) A határozott idejű bérleti szerződés határidejének lejárta előtt legkésőbb 45 nappal a helyiség bérlője a bérleti jogviszony folytatását kérheti a képviselő-testülettől. A képviselő-testület a bérleti szerződés időtartamának meghosszabbításáról - egy alkalommal maximum 10 évre - a [\(2\)-\(3\) bekezdés](#)ben rögzített feltételek figyelembe vételével dönt.

(7) A [\(6\) bekezdés](#)ben foglalt kivétellel a határozott idő leteltével a bérlő köteles az ingatlant minden igény nélkül elhagyni.

4.A bérleti szerződés

8. § A bérleti szerződésnek legalább tartalmaznia kell:

- a) a bérlet időtartamát,
- b) az ingatlan adatait,
- c) az ingatlan helyiségeinek felszereltségét,
- d) a bérlő azonosító adatait,

- e) a fizetendő bérleti díj összegét és megfizetésének időpontját,
- f) a valorizáció vállalását,
- g) a birtokbaadás időpontját,
- i) a bérlő hozzájárulását ahhoz, hogy a 3. személy szolgáltató a bérlővel megkötött, közüzemi szerződésben vállalt díjfizetési kötelezettség teljesítésére vonatkozó adatot a bérbeadó részére folyamatosan hozzáférhetővé tegye, valamint
- j) a karbantartási és felújítási költségek viseléséről való rendelkezést.

5.Pályázat útján történő bérbeadás

9.§ (1) Pályázat önkormányzati tulajdonú helyiségre akkor írható ki, ha üres helyiség áll rendelkezésre. A határozott idejű bérlet lejárta előtt 45 nappal a helyiség pályáztatásra kiírható.

(2) A pályázaton részt vehet minden természetes és jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság aki, vagy amely a pályázat közzétételét követően a pályázat benyújtási határidejének leteltéig a kiírási feltételeknek megfelelő érvényes pályázatot nyújt be.

(3) A pályázati felhívást a település honlapján (www.alsoors.hu) 15 nap időtartamra közzé kell tenni.

10. § (1) A pályázati kiírásnak legalább tartalmaznia kell:

- a) a helyiség címét, alapterületét, műszaki állapotát, közműellátottságát,
- b) a folytatható tevékenységek megnevezését ([Lakástörvény 91/A. § 12. pontja](#)),
- d) a bérletbe adás időtartamát,
- e) a kiírás időpontját, a benyújtás határidejét,
- f) a [7. § \(2\)–\(3\) bekezdés](#)ében előírt igazolás bemutatási kötelezettségét,
- g) a pályázat benyújtásának módját, helyét, idejét.

(4) A pályázatnak tartalmaznia kell:

- a) a pályázó nevét, megnevezését, címét,
- b) az eljáró képviselőt,
- c) a helyiségben gyakorolni kívánt tevékenységek felsorolását,
- d) az előírt igazolásokat.

(4) A pályázatot az az ajánlattevő nyeri meg, aki a pályázati kiírásban és a helyi rendeletben foglalt feltételeknek megfelel. A pályázatokat a pályázati kiírás alapján rangsorolják. A pályázat nyerteséről a bérbeadói jogok gyakorlója dönt.

(5) A pályázókat a pályázat eredményéről vagy eredménytelenségéről írásban értesíteni kell.

(6) A pályázat érvénytelen, ha a [\(4\) bekezdés](#)ben foglalt feltételeknek nem felel meg. Az érvénytelen pályázatot benyújtó pályázóval az érvénytelenség tényét közölni kell.

11. § (1) A pályázati eljárás során több jelentkező esetén a pályázatot az az ajánlattevő nyeri el, aki
- (2) a pályázati eljárás során a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetésére tett ajánlatot.
 - (3) Azonos ajánlat esetén előnyt élvez az, aki a helyiséget előzőleg bérelte.
 - (4) A pályázati eljárás eredményéről jegyzőkönyvet kell készíteni, melynek másolatát a pályázók megkapják.
 - (5) Amennyiben a pályázat nyertese a szerződést nem köti meg, akkor az utána legmagasabb ajánlatot tevő pályázót kell nyertesnek tekinteni.
 - (7) Eredménytelen a pályázat, ha nincs érvényes ajánlat vagy a pályázaton nyertes személy a helyiségbérleti szerződést a pályázati tárgyalást követő 8 napon belül nem kötötte meg.
 - (8) Ha a pályázat eredménytelen, akkor a pályázati kiírást követő 1 éven belül a helyiséget pályázati eljárás nélkül lehet bérebe adni.
 - (9) Az eredménytelen pályázati eljárást követően a helyiség annak adható bérebe, aki a legmagasabb összegű bérbevételi ajánlatot tette, és vállalja a pályázati kiírásban szereplő kötelezettségek teljesítését.
 - (10) A pályázat kiírója fenntartja magának azt a jogot, hogy a kiírt pályázatot visszavonhatja vagy a pályázati eljárást érvénytelennek minősítheti abban az esetben, ha a pályázat kiírása és lezárása közötti időtartamban az adott helyiségre vételi ajánlatot tesznek, vagy ha az Önkormányzatnak közérdekű feladatai ellátása céljából szüksége van az adott helyiségre.

6.A bérleti díj megfizetésének szabályai

12. § (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját a Képviselő-testület határozza meg.
- (2) A bérlő a bérleti díjat legfeljebb két egyenlő részletben köteles megfizetni.
 - (3) A helyiségek bérleti díjának mértékét évenként felül kell vizsgálni úgy, hogy azok értékállósága biztosított legyen. Ennek értelmében a bérleti díj mértéke minden év január 1-től a Képviselő-testület döntésétől függően korrigálásra kerülhet (valorizáció).
 - (4) Ha a bérlő a bérleti díj összegét, vagy a módosított bérleti díjat a közlés kézhezvételétől számított 8 napon belül írásban nem kifogásolja meg az emelt összeget köteles fizetni.

7.A bérleti jogviszony megszűnése

13. § (1) A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha
- a) a bérlő a helyiség bérleti díját a fizetési határidőig nem fizeti meg,
 - b) a bérlő az általa szerződésben vállalt vagy jogszabály által előírt tényleges kötelezettségét nem teljesíti, vagy
 - c) a bérlő a helyiséget rongálja vagy a rendeltetésével ellentétes célra használja
- (2) Ha a bérlő a bérleti- és közműdíj fizetésre megállapított időpontig a díjat nem fizeti meg, a bérbeadó köteles a bérlőt – a következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a bérlő a felszólításnak 8 napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további 8 napon belül írásban felmondással élhet.

(3) Ha a bérlő az általa szerződésben vállalt lényeges állagmegóvási, karbantartási kötelezettségét a bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti, a bérbeadó a határidőt követő 15 napon belül írásban felmondással élhet.

(4) A felmondás a [\(2\)](#) és [\(3\) bekezdés](#) esetében az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál.

(5) Amennyiben a bérbeadó tudomására jut, hogy a bérelt helyiséget jogszabályok által tiltott célra használják vagy a képviselő-testület hozzájárulása nélkül az ingatlanon átalakítást végez a bérleti szerződést a bérbeadó azonnali hatállyal felmondhatja.

14. § (1) A bérleti jogviszony az alábbi esetekben szűnik meg:

- a) a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik,
- b) a helyiség megsemmisül, vagy elidegenítésre kerül,
- c) a bérlő jogutód nélkül megszűnik,
- d) a bérlő bérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti,
- e) a bérlő bérleti jogviszonya hatósági határozat folytán szűnik meg, vagy
- f) a bérlő jogviszonya felmondással szűnik meg

(2) A bérlő jogutódlással történő megszűnése esetén a bérbeadó jogosult a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondására.

15. § A bérlő – a bérleti jogviszony bármely okból történő megszüntetése esetén – csereingatlanra, vagy egyéb kártalanításra nem jogosult.

16. § (1) A bérleti jogviszony megszűnésének napján a bérlő köteles a helyiséget visszaszolgáltatni. A bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés megszűnésekor vagy legkésőbb azt követő 3 napon belül a helyiséget rendeltetésszerű használatra alkalmas, kitakarított állapotban, ingóságaitól kiürítve adja vissza a bérbeadó részére. A bérleti jogviszony tartama alatt a helyiségen végzett beruházások értékét a bérlő semmilyen jogcímen nem követelheti. Amennyiben a bérlő a bérleti jogviszony megszűnésének napján a Bérleményt nem szolgáltatja vissza, 2 hónap után köteles arra az időre, amíg azokat jogcím nélkül használja, a bérleti díj kétszeresének megfelelő használati díjat fizetni.

(2) A bérlemény visszaadásáról jegyzőkönyvet kell felvenni, a birtokbaadási jegyzőkönyv tartalmával egyezően. Amennyiben a helyiség részét képező bármely vagyonelem – a rendes használaton kívül – megrongálódott, értékéből vettelt vagy hiányzik, a bérbeadó a kijavítás vagy pótlás ellenértékét a bérlőtől követelheti

8. Helyiség rendeltetésszerű használata

17. § (1) A helyiséget a bérlő a bérleti szerződésben megjelölt célra használhatja.

(2) Amennyiben a bérlő a helyiséget nem a rendeltetésének megfelelően vagy a bérleti szerződésben megjelölt célra kívánja használni, úgy ehhez az új használati cél megjelölésével hozzájárulást kell kérni. A hozzájárulást a polgármester adja meg.

(3) A polgármester a hozzájárulás megadását megtagadhatja a 13. § (1)-(3) bekezdésében foglaltak alapján.

(4) A bérlő a helyiségben átalakítási, vagy korszerűsítési munkákat csak a bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével végezhet.

9.A bérleti jogviszony tartalma

18. § (1) Bérbeadó a helyiséget a szerződésben megjelölt időpontban, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, leltár szerint köteles a bérlőnek jegyzőkönyvileg átadni, kivéve, ha a pályázati eljárás keretében a bérlő átalakítási, felújítási munka elvégzésének feltételével kapott engedélyt a szerződéskötésre. A bérlő az átvételt a leltár aláírásával köteles elismerni.

(2) A jegyzőkönyvben rögzíteni kell a mérőórák állását.

(3) Az átadáskor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről – a felek eltérő megállapodásának hiányában – a bérbeadó köteles gondoskodni.

(4) A bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a helyiséget az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon alakítsa ki, szerelje fel, illetve rendezze be.

10.A felek jogai és kötelezettségei

19. § (1) A bérbeadó köteles gondoskodni a bérleti jogviszony alatt a helyiség megfelelően a bérleti szerződés előírásainak,

(2) A bérlő köteles gondoskodni továbbá:

a) a helyiség burkolatainak és berendezéseinek karbantartásáról, cseréjéről

b) a tevékenysége érdekében szükséges felújításról, pótlásról, javításról (csak olyanhoz, amelyhez önálló megállapodás, hozzájárulás nem kell),

c) a helyiség olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, vagy tart üzemben,

d) a helyiség tisztításáról és megvilágításáról, ha ez a bérlő tevékenysége miatt vált szükségessé,

e) a tevékenységével kapcsolatban keletkezett szemét elszállításáról, illetve a költségeinek viseléséről,

f) a helyiség biztosításáról,

g) a helyiség rendeltetésszerű használatáról,

h) a helyiséghez kapcsolódó közös költség megfizetéséről,

i) a szerződés megszűnésekor a helyiség és a helyiség berendezéseinek rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadásáról.

j) a helyiség központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról,

k) a helyiség felújítása, illetőleg a vezetékháló meghibásodása miatt szükséges munkák elvégzéséről.

(3) A bérlő köteles a bérleti jogviszonyának lejártá előtt (45 nap) a pályázatra kiírt helyiség megtekintését az érdeklődők számára biztosítani.

(4) A bérlőnek a helyiség visszaadásakor nyilatkozni kell, hogy a bérbeadó felé bérleti- és közüzemi díj, vagy a bérleménnyel kapcsolatos egyéb tartozása nincsen.

(5) A helyiség visszaadásakor

a) a bérlő köteles a helyiséget és berendezéseit rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni,

b) amennyiben a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, a felmerült költségeket a bérlő köteles megtéríteni a bérbeadónak.

20. § (1) A bérbeadói feladatkörbe tartozó, de a bérlő által elvégzett felújítási, karbantartási, állagmegóvási munkák elszámolása a bérbeadó és a bérlő megállapodása alapján történik.

(2) Bérbeadó írásban megállapodhat a bérlővel abban, hogy a helyiségben felújítási, karbantartási, állagmegóvási munkákat végez. A bérlő által benyújtott, a Hivatal munkatársa által felülvizsgált és jóváhagyott terv, költségvetés, számlák alapján a helyiség rendeltetésszerű használatához szükséges mértékig a költségek 50%-os megtérítését kérheti. A felújítás nem eredményezhet tulajdonszerzést.

21. § A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egyszer - a bérlő szükségtelen háborítása nélkül - ellenőrzi.

11. Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek hasznosításának és értékesítésének szabályai

22. § (1) A bérlő a helyiség bérleti jogát csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával ruházhatja át másra, illetve cserélheti el. A felek között, létrejött megállapodást a bérbeadónak be kell mutatni.

(2) Bérbeadó a hozzájárulást akkor adhatja meg, ha

a) a bérlőnek a bérbeadó fele nincs tartozása,

b) a volt bérlő vállalja, hogy az alábbi módon számított díjat a bérbeadó részére megtéríti:

az átadás időpontjában érvényes éves bérleti díj szorozva hátralevő bérleti évek száma – határozatlan időtartam esetén 10 – szorozva 0,50-al,

c) az új bérlő vállalja a bérbeadó által meghatározott bérleti díj fizetését.

23. § (1) A helyiséget a bérlő a bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulásával adhatja albérletbe. A felek között létrejött megállapodást a bérbeadónak előzetesen be kell mutatni.

(2) A bérbeadó a hozzájárulást akkor adhatja meg, ha:

a) a bérlőnek a bérbeadó fele nincs tartozása,

b) a bérlő vállalja bérbeadó által meghatározott magasabb bérleti díj fizetését, amely a bérlő által fizetendő éves bérleti díj 130 %-a,

c) a bérlő vállalja annak biztosítását, hogy a bérleti szerződés megszűnése esetén a befogadott személy a helyiséget elhagyja.

d) az albérleti szerződés időtartama nem haladja meg a 2 évet,

e) a bérlő vállalja annak biztosítását, hogy az albérlet a helyiséget az albérleti szerződés, illetve a bérlő szerződésének bármilyen okból történő megszűnése esetén minden elhelyezési igény nélkül kiüríti és a bérbeadóval szemben semmiféle további igényt nem támaszt. Az albérlet magatartásáért a bérlő felel a bérbeadó felé.

24. § (1) Az önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítéséről — a bérlő kérelmére vagy az önkormányzat, mint bérbeadó kezdeményezésére a Képviselő-testület dönt.

(2) Ha a nem lakás céljára szolgáló helyiség értékesítése az Ltv. szerinti elővásárlási joggal rendelkező részére történik, a vételár a független ingatlanszakértő által készített, 90 napnál nem régebbi értékbecslésben megállapított helyi forgalmi érték.

(3) A [\(2\) bekezdés](#)ben foglaltaktól eltérő esetben a nem lakás céljára szolgáló helyiség csak pályázat útján értékesíthető. A nem lakás céljára szolgáló helyiség tulajdonjogát az a pályázó szerzi meg, aki a pályázati ajánlatában a mindenkor forgalmi érték 100%-át elérő, vagy azt meghaladó, legmagasabb összeg megfizetésére tesz ajánlatot.

24. § (1) Elővásárlási jog gyakorlása esetén az eladó ajánlati kötöttségének ideje, az ajánlatnak a jogosult általi kézhezvételétől számított 60 nap.

(2) Az ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a) a helyiség ingatlan-nyilvántartási adatait,
- b) a helyiség műszaki állapotára vonatkozó adatokat, tájékoztatást,
- c) a vételár összegét, és
- d) megfizetésének feltételeit.

25. § Önkormányzati tulajdonú helyiség vételárát egy összegben kell megfizetni.

12.Záró rendelkezések

26. § (1) Ez a rendelet 2023. augusztus 1-jén lép hatályba.

(2) Hatályát veszti Alsóörs község Önkormányzat tulajdonában levő helyiségek bérletére, valamint elidegenítéséről szóló 11/1997.(X.17.) önkormányzati rendelet.

27. § A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően létrejövő bérleti jogviszonyokra és azokkal összefüggő eljárásokban kell alkalmazni.