

Ügyiratszám: CSU/ 1954-1/2022

Ügyintéző: Tulok Anett

Ügyintéző elérhetősége: 82/471-388 (158. mellék)

Terjedelem: 2 oldal

Mellékletek: 2 db

Előterjesztés az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendelet megalkotásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Csurgó Város Önkormányzat Képviselő-testülete 1993-ban alkotta meg 19/1993. (XII. 22.) önkormányzati rendeletét, amely szabályozza az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére vonatkozó szabályokat.

A rendelet 1993 óta nem került módosításra, ezért az időközben bekövetkezett változásokra tekintettel, továbbá a hatályos jogszabályoknak való megfelelés érdekében is szükséges a rendelet felülvizsgálata. A vonatkozó jogszabályi környezet áttekintése azért is időszerű, mivel számos helyiségbérleti szerződés a közeljövőben fog lejárni. A lejáró szerződésekről készült kimutatás az előterjesztés mellékletét képezi.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról a 1993. évi LXXVIII. törvény keretszabályokat határoz meg, továbbá felhatalmazza az önkormányzatokat, hogy a keretszabályok figyelembe vétele mellett saját hatáskörben döntsenek az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadásának feltételeiről.

Ltv. 36. § (2) bekezdés alapján: „Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség (a továbbiakban: önkormányzati helyiség) bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit - az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával - önkormányzati rendelet határozza meg; a helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja.”

Tekintettel arra, hogy a korábbi rendelet számos helyen módosításra, kiegészítésre szorul, ezért célszerű a helyiségbérletre vonatkozó szabályokat egy új rendelet elfogadásával megalkotni.

Az új rendelet-tervezet megfelel a hatályos jogszabály szerkesztési követelményeknek, továbbá megoldást kínál a hamarosan lejáró bérleti szerződések kezelésére is annak érdekében, hogy az Önkormányzat gazdasági érdeke ne sérüljön. A hatályos szabályok szerint ugyanis helyiség csak pályázati eljárás lefolytatása után adható bérbe. Azonban a pályázati eljárás időbeli lebonyolítására tekintettel az Önkormányzat a kieső időben eleshet a bérleti díjából befolyó bevételtől.

A fentiekre tekintettel az új rendelet elfogadásával javasolt megteremteni a lehetőséget annak, hogy a határozott idejű bérleti szerződések egy alkalommal meghosszabbításra kerüljenek legfeljebb további 5 évre, amennyiben a helyiséget az eredeti célra ugyanannak a személynek célszerű bérbe adni. Ez esetben pályázatot nem szükséges kiírni.

Az új rendelet továbbá különbséget tesz helyiség bérbeadása és használatba adása között.

Az új szabályozás elfogadásával a jövőben helyiségbérleti szerződést csak határozott időre, bérleti díjfizetés ellenében lehet kötni.

Az Önkormányzat tulajdonában álló helyiség ingyenes használatba adására csak a vagyonrendelet szerint meghatározott esetekben (új munkahely biztosítása, önkormányzati feladat ellátása, város

érdekeit szolgáló, oktatási, kulturális, egészségügyi, szociális és sporttevékenységet folytat, közbiztonság vagy védelmi feladatot vagy városfejlesztési feladatot lát el) kerülhetne sor. Ezen esetekben lenne lehetőség határozatlan idejű, de legfeljebb a feladatellátás időtartamára szóló szerződés megkötésére.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17-18. §-a szerint a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit, az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a Képviselő-testületet tájékoztatja, továbbá a jogszabály-tervezethez indokolást csatol.

Hivatkozott jogszabály helyek alapján a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbiakról tájékoztatom:

A rendelet-tervezet címe: Curgó Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2022. (...) önkormányzati rendelete az önkormányzati tulajdonú, nem lakáscélú helyiségek bérletéről és használatáról

Társadalmi-gazdasági hatása: Az önkormányzati tulajdonú helyiségekre vonatkozó új rendeleti szabályozás az önkormányzat helyiséggazdálkodási és vagyongazdálkodási elveinek megfelelően új jogintézmények bevezetésével és a mindennapi gyakorlati tapasztalatok generálta igényekre adott válaszokkal kerül megalkotásra.

Költségvetési hatása: Nincs.

Környezeti, egészségi következményei: Nincsenek.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: Nincs.

Egyéb hatása: Nincs.

A rendelet megalkotásának szükségessége: A korábbi rendeleti szabályozás elavult, nehezen áttekinthető, nem nyújt megoldást egyes helyzetek kezelésére.

A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: A rendelet megalkotásának elmaradása hátrányosan befolyásolhatja az Önkormányzat bérleti díjából befolyó bevételeit, ugyanis a korábbi szabályozás nem nyújt megoldást a lejáró bérleti szerződések időtartamának meghosszabbítására.

A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:

- **személyi:** nincs
- **szervezeti:** nincs
- **tárgyi:** nincs
- **pénzügyi:** nincs

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés mellékletét képező rendelet-tervezetet tárgyalja meg és alkossa meg új rendeletét.

Curgó, 2022.05.19.

Ellenjegyezte:


Lantos Sándor

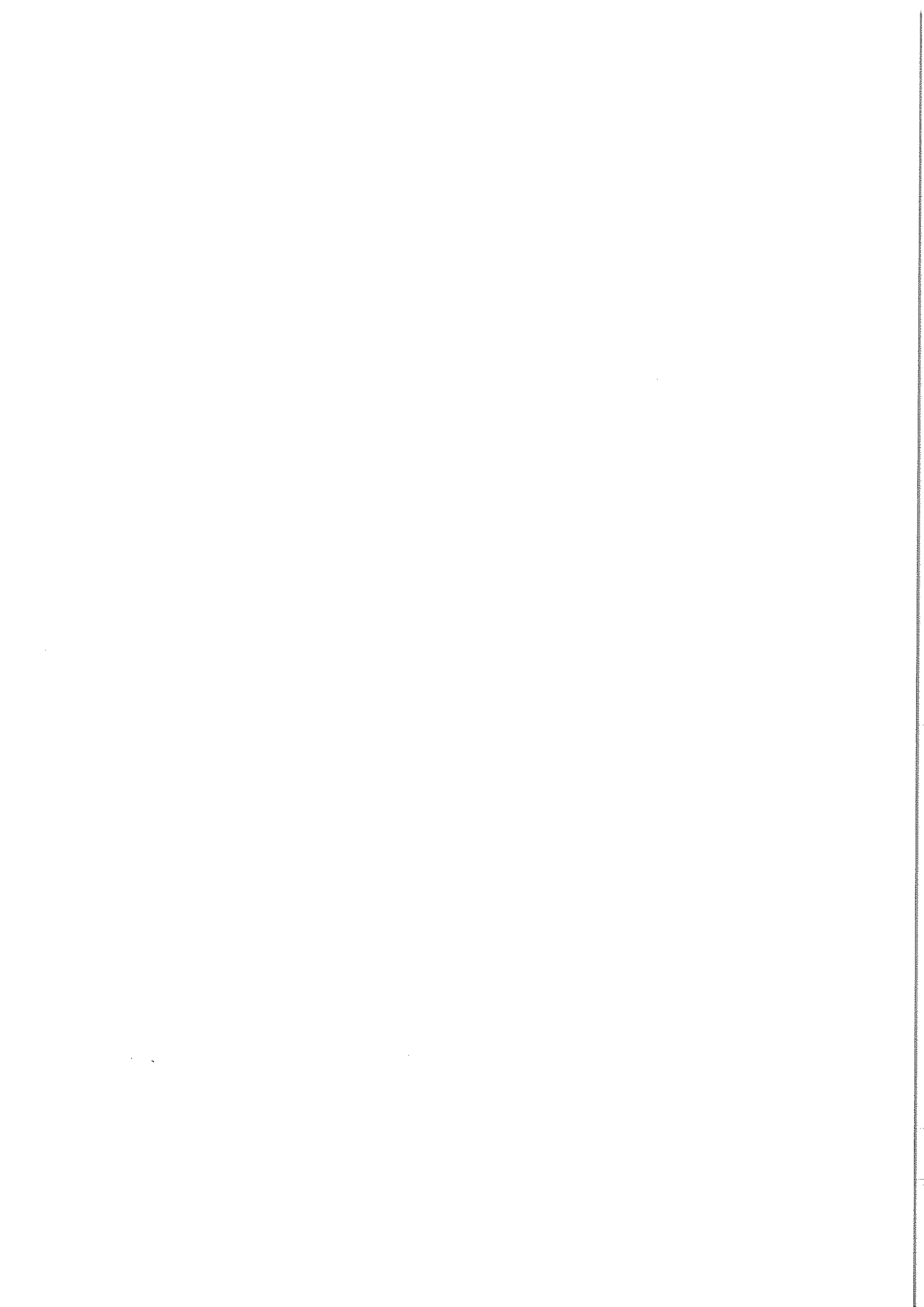
jegyzői feladatokat ellátó aljegyző


Füstös János
polgármester



Csurgó Város Önkormányzatának bérelt helyiségei:

cím	hrsz	nagysága (m ²)	funkció	Bérlő	szerződés	bérelti díj	bérelti díj változás
Csokonai u.14	935/A/2	67	hűsbolt	Kondricz Tamás	2012.05.14-2022.05.14	53.748	2013
Csokonai u.13	982/A/1	16	iroda	Magyar Szocialista párt	2012.06.01.-2022.05.31.	5.911	2014
Csokonai u.2.	940/A/1	114	iroda	Ga-Bu média	2021.12.-2024.12.31.	ingyenes	2021
Csokonai u.2.		27	garázs	Őszirózsa Nyugdíjas Klub	2020.07.01.-2025.06.30.	ingyenes	2020
Széchenyi Tér 19.	902/A/2	73	bisztró	Szabó Hús 2009 Kft.	2012.06.01-2022.05.31	218.470	2014
Széchenyi Tér 19.	902/A/1	33	hűsbolt	Szabó Hús 2009 Kft.	2002.05.29- határozatlan	26.795	2013
Kossuth u.1. em.12.		24,53	iroda	IMCOM Bt.	2016.05.14-2022.05.14	13.000	2016
Kossuth u.1. em.13.		18,34	iroda	Vöröskereszt	2012.01.01-2022.11.14	9786	2014



Csurgó Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

az önkormányzati tulajdonú, nem lakáscélú helyiségek bérletéről és használatáról

Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a továbbiakban: helyiség) bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait az alábbiakban szabályozott eltérésekkel kell alkalmazni.

2. §

(1) A rendelet hatálya kiterjed a Csurgó Város Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló nem lakáscélú helyiségek hasznosítására.

(2) Az e rendelet szerinti hasznosítás bérbeadás vagy használatba adás útján történhet.

1. A helyiség bérbeadásának feltételei és az eljárási szabályok

3. §

(1) Helyiség– a (2) bekezdésben foglaltak kivételével –pályázati eljárás lefolytatása után, határozott időre, legfeljebb 5 évre adható bérbe.

(2) A szerződés – a bérlő előzetes írásbeli kérelme alapján - egy alkalommal további legfeljebb 5 évre meghosszabbítható, amennyiben a határozott időre kötött bérleti szerződés megszűnése után a helyiséget az eredeti célra ugyanannak a személynek célszerű bérbe adni. Ez esetben pályázat nem kerül kiírásra.

(3) Az Önkormányzat az (1) bekezdésben foglalt szabályozástól eltérhet, ha:

- a) határozott idejű bérleti szerződést hosszabbít a (2) bekezdés szerint,
- b) jogszabályi kötelezésen alapuló bérbeadás esetén.

(4) Az Önkormányzat jogosult meghatározni, hogy a helyiség milyen célra használható.

4. §

(1) A versenyeztetési eljárás részletes szabályait Csurgó Város Önkormányzatának az önkormányzat vagyonáról szóló 7/2001. (XI.28.) rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 2. melléklete tartalmazza, melyet az e rendeletben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) Az üres vagy megüresedő helyiség pályázat útján történő bérbeadására pályázatot kell kiírni. A pályázati eljárást a Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal bonyolítja le.

(3) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:

- a) a helyiség pontos címét, alapterületét, felszereltségét, állapotát,
- b) a helyiség felhasználásának célját (üzlet, műhely, stb.) és az abban folytatható tevékenység megjelölését,
- c) a bérleti szerződés időtartamát,
- d) a helyiségért fizetendő bérleti díj havi legkisebb összegét;
- e) a pályázni jogosultak körét;
- f) helyiség megtekinthetőségének időpontját;
- g) utalást arra, hogy az érvényes pályázatot beadott pályázók között licitárgyalást kell tartani;
- h) utalást a bérleti díj KSH által közzétett, előző évre vonatkozó fogyasztói árindex mértékének megfelelő évente történő emelésére;
- i) bánatpénz megfizetés módját és összegét;
- j) a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét és határidejét,
- k) a pályázatok bontásának helyét, időpontját;
- l) egyéb feltételeket.

(4) A pályázati hirdetményt az önkormányzat hirdetőtábláján legalább 10 napra ki kell függeszteni és az önkormányzat honlapján (www.csurgo.hu) közzé kell tenni.

5. §

(1) A pályázati ajánlatot írásban kell benyújtani a felhívásban megjelölt címre, zárt borítékban.

(2) A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a) a pályázó vagy a képviselőjére jogosult nevét, a pályázó címét, a pályázó vagy képviselőjére jogosultjának elektronikus és egyéb elérhetőségét;
- b) az érintett helyiségben tervezett jövőbeni tevékenység megjelölését,
- c) a tevékenység végzésére jogosító okirat másolatát (30 napnál nem régebbi cégkivonat, vagy egyéni vállalkozói igazolvány, a tevékenység jellegétől függő egyéb hatósági igazolás, NAV által kiállított adószám), vagy ennek beszerzésére vonatkozó nyilatkozatot,
- d) a megajánlott bérleti díj összegét,
- e) Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal által kiállított hivatalos igazolást arról, hogy az Önkormányzat felé adó vagy egyéb tartozás nem áll fenn;
- f) nyilatkozatot arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja,
- g) nyilatkozatot arról, hogy a pályázatban megadott adatainak kezeléséhez hozzájárul.

6. §

(1) A licitárgyalást megelőzően – a bontásról készült jegyzőkönyv alapján - a benyújtott pályázatok alaki és tartalmi elemeit értékelni kell. A pályázatok kiértékeléséért a Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal jegyzője felelős.

(2) A pályázónak a licitárgyalásig van lehetősége a hiányosságok pótlására, amelynek elmulasztása a pályázó kizárását vonja maga után.

(3) Amennyiben a felhívásban meghatározott határidőre csak egyetlen pályázati ajánlat érkezett, úgy a pályázónak - a pályázat kiírója erre vonatkozó felhívása alapján a megjelölt határidőig - van lehetősége az esetleges hiányosságok pótlására. A határidő elmulasztása a pályázat érvénytelenségét

vonja maga után. Amennyiben a pályázat a pályázati felhívásban foglalt valamennyi feltételnek megfelel, a helyiséget a pályázó részére az Önkormányzat a felhívásban meghirdetett feltételekkel adja bérbe.

(4) Érvénytelennek kell nyilvánítani és a pályázati eljárásból kizárni annak a pályázatát, akinek az Önkormányzattal szemben adó vagy egyéb tartozása áll fenn.

7. §

(1) Az érvényes pályázatot beadott pályázók között licitárgyalást kell tartani, melyre meg kell hívni a Pénzügyi és Gazdasági Bizottságot és a pályázatok kiértékeléséért felelős személyt is. A tárgyalásról jegyzőkönyv készül.

(2) A licitárgyalásról a pályázatok kiértékeléséért felelős személy a pályázatok bontását követő 5 munkanapon belül a licitárgyalás időpontját, helyét és feltételeit tartalmazó értesítést küld az érintett pályázóknak. A licitárgyalást a polgármester vezeti.

(3) A licitárgyalást a megjelent pályázók részvételi jogának vizsgálatával kell kezdeni, amelyet a pályázatok kiértékeléséért felelős személy végez el közvetlenül a tárgyalás megkezdése előtt.

(4) A licitárgyaláson csak az a pályázó vehet részt, aki a pályázati ajánlatát az előírt határidőre és tartalommal – a 6. § (2) bekezdésben biztosított hiánypótlási lehetőséget is figyelembe véve benyújtotta, valamint előzőleg a meghirdetett egy havi bérleti díjnak megfelelő összeget (a továbbiakban: bánatpénz) befizette, melyet elismervénnyel bizonyít. A licitárgyaláson részvételi jogosultságot szerzett pályázók körét - a pályázatok kiértékeléséért felelős személy javaslata alapján - a polgármester hirdeti ki, egyidejűleg a többi pályázatot érvénytelennek nyilvánítja.

(5) A pályázók közül az részesül előnyben, aki a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetését vállalja.

(6) Azonos összegű bérleti díjat vállaló pályázók közül a helyiség korábbi bérlőjét előbérleti jog illeti meg. Amennyiben az azonos összegű bérleti díjat ajánlók között nincs előbérleti joggal rendelkező pályázó, úgy a pályázat helyezettei sorsolás útján kerülnek kiválasztásra.

(7) A nyertes pályázót, továbbá a második és harmadik legkedvezőbb ajánlatot tevő pályázót a polgármester hirdeti ki a licitárgyalás végén. A döntésről 3 munkanapon belül írásbeli értesítést küld az érintetteknek.

(8) Amennyiben a pályázó a pályázati ajánlatát visszavonja, akkor a befizetett bánatpénzt elveszíti.

(9) A bánatpénz összegét az Önkormányzat jogosult visszatartani a pályázat tárgyát képező helyiségre vonatkozó bérleti szerződés megkötéséig. A nyertes pályázó kivételével valamennyi pályázónak a bánatpénzt vissza kell fizetni a bérleti szerződés megkötését követő 3 munkanapon belül. A bánatpénz a szerződéskötésre jogosult pályázó részére a bérleti díj összegébe beszámításra kerül.

8. §

(1) Amennyiben a 7. § (6) bekezdésben meghatározott döntést követő 10 napon belül a nyertes pályázó érdekkörébe eső okból nem jön létre a bérleti szerződés, a nyertes pályázó a bánatpénzt elveszíti. Ez esetben a második legkedvezőbb ajánlatot tevővel kell szerződést kötni. Az erről szóló

tájékoztatást a nyertes ajánlattevővel történő szerződéskötés megíiusulását követő 3 munkanapon belül közölni kell az érintettel a szerződéskötésre nyitva álló határidő megjelölésével.

(2) Amennyiben a második legkedvezőbb ajánlatot tevővel sem jön létre a bérleti szerződés a pályázó érdekkörébe eső okból a szerződéskötésre megadott határidőn belül, úgy a második legkedvezőbb ajánlatot tevő a bánatpénzt elveszíti és a harmadik legkedvezőbb ajánlatot tevővel kell szerződést kötni. Az erről szóló tájékoztatást a második legkedvezőbb ajánlatot tevővel történő szerződéskötés megíiusulását követő 3 munkanapon belül közölni kell az érintettel a szerződéskötésre nyitva álló határidő megjelölésével.

(3) Amennyiben a harmadik legkedvezőbb ajánlatot tevő pályázóval sem jön létre a bérleti szerződés a pályázó érdekkörébe eső okból, úgy a pályázó a bánatpénzt elveszíti és a helyiség bérbeadására új pályázatot kell kiírni.

2. A bérleti jogviszony létrejötte, a bérleti díj összege

9. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonában álló helyiségre vonatkozó bérleti jogviszony a bérleti szerződés írásba foglalásával jön létre.

(2) A bérlő köteles legkésőbb a bérleti szerződés megkötéséig biztosítékként minimum két havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot fizetni a szerződéses kötelezettségek biztosítása érdekében. Amennyiben a bérleti szerződés megszűnik, bérleti díjtartozás és közműtartozás nem áll fenn, károkozás nem történt, az óvadék visszajár.

(3) A bérlővel kötött bérleti szerződésben rögzíteni kell a helyiségben folytatandó tevékenységet.

(4) A birtokbaadással egyidejűleg a helyiség állapotáról jegyzőkönyvet kell felvenni.

10. §

(1) Az Önkormányzat a helyiség bérleti díja összegének megállapítása során figyelembe veszi a helyiség korábbi bérleti díját, illetve a Csurgó városában bérbe adott helyiségek egy m²-re számított havi bérleti díja átlagának és a helyiség hasznos alapterületének szorzatát.

(2) Pályáztatott helyiség esetén a bérleti díj a szerződéskötésre jogosult pályázó által ígért legmagasabb összeg.

(3) A 3. § (2) bekezdés szerinti szerződés hosszabbítás keretében bérbeadott helyiség esetén a bérleti díj összege nem lehet alacsonyabb a szerződés lejártakor érvényes bérleti díj összegénél.

3. A felek jogai és kötelezettségei

11. §

(1) A bérbeadó a helyiséget a pályázati kiírásban megjelölt állapotban a felszereltséggel, leltár alapján köteles a bérlőnek átadni.

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

(3) A bérleti jogviszony létesítését követően a bérleményben végzett, átalakítással, műszaki állapot változással járó tevékenység a bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével végezhető.

(4) A bérlő köteles a bérleményt rendeltetésszerűen használni. A bérlő köteles gondoskodni:

- a) a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról, cseréjéről;
- b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védő (elő-) tető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásairól;
- c) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, cseréről;
- d) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, tart üzemben;
- e) az épület továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról és megvilágításáról, a nem háztartási szemét elszállításáról, amely a bérlő tevékenységével függ össze.

(5) A bérbeadó az (1) bekezdés a)-d) pontjaiban meghatározott munkálatok elvégzését átvállalhatja, ha bérlő a munkák értékével emelt bérleti díj megfizetését vállalja.

12. §

A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor az átadási állapotban és felszereltséggel köteles átadni a bérbeadónak.

13. §

(1) A bérlő a helyiségbe más személyt csak a bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével fogadhat be.

(2) A bérbeadó a bérlő részére más személynek a helyiségbe történő befogadásához akkor adhat hozzájárulást, ha:

- a) a bérlő által végzett, és a befogadni kívánt személy által folytatni kívánt tevékenység együttes gyakorlását jogszabály nem tiltja, és az önálló bérleményrész (helyiség) használatával nem jár;
- b) a befogadott személy vállalja, hogy a bérlő szerződésének megszűnése esetén, cserehelyiségre nem tart igényt.

14. §

Nem adható hozzájárulás az önkormányzati helyiség bérleti jogának átruházására, elcserélésére, a helyiség albérletbe adására.

4. Helyiség használatba adásának szabályai

15. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonában álló helyiség ingyenes használatba adására a Vagyronrendelet 12. § (4) bekezdésében meghatározott esetekben kerülhet sor.

(2) A használatba adás határozott vagy határozatlan időre, de mindkét esetben legfeljebb a használatba adás jogcíműl szolgáló feladat ellátás időtartamára történhet.

(3) A használatba adás tényét és annak feltételeit írásba kell foglalni.

16. §

(1) A használat jogánál fogva a jogosult a helyiséget rendeltetésének megfelelően, a feladat ellátása céljából, a feladat ellátásához szükséges mértékben használhatja.

(2) A használatba adott helyiség tekintetében a helyiség fenntartásával, karbantartásával, rendben tartásával kapcsolatos költségek a használatba vevőt terhelik, melynek megtérítésére a használat jogának megszűnését követően nem tarthat igényt.

(3) A használatba vevő a használati jog alapításáért ellenérték fizetésére nem köteles, azonban a használatba vevő viseli a helyiség használatával kapcsolatos közterheket.

5. Vegyes rendelkezések

17. §

(1) Az e rendeletben meghatározott bérbeadói jogokat és kötelezettségeket Csurgó Város Önkormányzat képviselőjében a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság gyakorolja az e rendeletben meghatározott kivételekkel.

(2) A törvényben és e rendeletben leírt bérbeadói feladatokat a Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal Beruházási és Műszaki Irodája látja el.

18. §

(1) E rendelet szabályait alkalmazni kell a 2022. május 14. napján és azt követően lejáró bérleti szerződésekre is azzal, hogy az érintett helyiség újbóli bérletére vonatkozóan pályázati eljárást szükséges lefolytatni a szerződés lejártát követő 60 napon belül, ugyanakkor a polgármester e szerződések időtartamát határozott időtartamra, de legkésőbb az adott helyiségre vonatkozó új helyiségbérleti szerződés megkötésének napjáig meghosszabbíthatja.

(2) Az e rendelet hatálybelépése napján érvényben levő határozatlan idejű és ingyenes bérleti szerződéseket az e rendelet szabályainak megfelelően felül kell vizsgálni. A határozatlan idejű szerződésekre alkalmazni kell az (1) bekezdés rendelkezéseit.

19. §

Hatályát veszti az önkormányzati tulajdonban lévő helyiségek bérletéről egységes szerkezetbe foglalva című 19/1993. (XII.22.) önkormányzati rendelet.

20. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Általános indokolás

Csurgó Város Önkormányzat Képviselő-testülete 1993-ben alkotta meg 19/1993. (XII. 22.) önkormányzati rendeletét, amely szabályozza az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére vonatkozó szabályokat.

A rendelet 1993 óta nem került módosításra, ezért az időközben bekövetkezett változásokra tekintettel, továbbá a hatályos jogszabályoknak való megfelelés érdekében is szükséges a rendelet felülvizsgálata.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról a 1993. évi LXXVIII. törvény keretszabályokat határoz meg, továbbá felhatalmazza az önkormányzatokat, hogy a keretszabályok figyelembe vétele mellett saját hatáskörben döntsenek az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadásának feltételeiről.

Részletes indokolás

Az 1–20. §-hoz

1.§

A rendelet alkalmazhatóságának körét szabályozza.

2. §

A rendelet tárgyi hatályát határozza meg.

A rendelet különbséget tesz bérbeadás és ingyenes használatba adás között.

3.§

A helyiség bérbeadásának feltételeit határozza meg. Helyiség pályázati eljárás lefolytatása után, határozott időre, legfeljebb 5 évre adható bérbe, kivételt képez a határozott idejű bérleti szerződés hosszabbítása meghatározott feltételek esetén, vagy a jogszabályi kötelezésen alapuló bérbeadás esete.

4. §

Az eljárás részletes szabályai a 4-8. §-ban kerülnek rögzítésre.

A 4. § értelmében a versenyeztetési eljárást a Vagyonrendelet szerint kell lefolytatni az itt meghatározott eltérésekkel. Rögzítésre kerülnek a pályázati hirdetmény tartalmára, közzétételére vonatkozó külön szabályok.

5. §

A pályázati ajánlat benyújtására és tartalmára vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz.

6. §

A pályázatok értékelésére vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz.

7.§

A licitárgyalás részletszabályait és a nyertes kihirdetésére vonatkozó szabályokat rögzíti.

8. §

A bérleti szerződés megkötésére és a bánatpénzre vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz.

9. §

A bérleti jogviszony létrejöttére vonatkozóan tartalmaz rendelkezéseket. Szerződési biztosítékként minimum két havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék megfizetéséről rendelkezik a szerződéses kötelezettségek biztosítása érdekében.

10. §

A bérleti díj összegének meghatározását rögzíti.

11. §

A felek jogaira és kötelezettségeire vonatkozó külön szabályokat tartalmaz.

12.§

A bérleti jogviszony megszűnésekor a helyiség átadására vonatkozó rendelkezést tartalmaz.

13.§

A helyiségbe történő befogadás szabályait rögzíti.

14. §

Kizárja a bérbeadói hozzájárulás adását az önkormányzati helyiség bérleti jogának átruházására, elcserélésére, a helyiség albérletbe adására.

15-16.§

A helyiségek ingyenes használatba adásának részletszabályait tartalmazza.

Helyiség ingyenes használatba adására csak a vagyonrendelet szerint meghatározott esetekben, azaz új munkahely biztosítása, önkormányzati feladat ellátása, város érdekeit szolgáló, oktatási, kulturális, egészségügyi, szociális és sporttevékenységet folytatása, továbbá közbiztonsági vagy védelmi feladatellátás vagy városfejlesztési feladatellátás esetén kerülhet sor.

17.§

A bérbeadással kapcsolatos hatáskörök kerülnek meghatározásra.

18.§

Átmeneti szabályokat tartalmaz a 2022. május 14. napján és azt követően lejáró bérleti szerződésekre, továbbá a határozatlan idejű és ingyenes bérleti szerződésekre vonatkozóan.

19.§

A korábbi helyiségbérletre vonatkozó rendelet hatályon kívül helyezését tartalmazza.

20.§

A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

