

**Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testülete**  
**20/1999. /VII.10./ KT számú\***  
**r e n d e l e t e**  
**a Szentes Város Önkormányzata tulajdonában lévő nem lakás céljára**  
**szolgáló helyiségek bérletéről**

Módosította:

42/2001.(XII.31.)KT, 12/2006. (III.31.), 17/2009. (VI.01.)

Szentes Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Lakások és helyiségek bérletére valamint elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII törvény / továbbiakban Ltv. 36. §-ának /2/ bekezdésében, valamint 42.§ /2/ bekezdésében foglalt törvényi felhatalmazás alapján a Szentes Város Önkormányzatának tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének egyes kérdéseiről az alábbi rendeletet alkotja.

**1. Általános rendelkezések**

**A rendelet hatálya**

**1. §**

/1/ A rendelet hatálya a /2/ bekezdésben foglaltak kivételével a Szentes Város Önkormányzata tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségekre /továbbiakban helyiség / terjed ki.

/2/ Nem terjed ki a rendelet hatálya:

a/ az Önkormányzat gazdasági társasága, költségvetési szerve és intézménye használatában lévő helyiségekre, melyeknek bérbeadási feltételeit önállóan határozzák meg.

b/ a Szentesi Önkormányzat törzsvagyona.

\*/3/ A Kossuth Lajos utca és az azt övező 100 méteres sávon belül elhelyezkedő (Kossuth tér, Ady Endre utca, Petőfi utca, József Attila utca, Új utca, Brusznai Árpád sétány, Horváth Mihály utca, Nagy Ferenc utca, Somogyi Béla utca, Bacsó Béla utca, Mátyás Király utca, Zrínyi utca, Baross utca, Apponyi tér 2. sz. melléklet térképe szerint) terület a várospolitikai szempontból kiemelt övezetnek számít. A kiemelt övezetre vonatkozóan jelen rendelet az általánostól eltérő szabályokat állapít meg.

(\*Hatályos: 2006. március 31. napjától)

**Tulajdonosi jogok gyakorlása**

**2. §**

/1/ A helyiségek felett a tulajdonosi jogokat a Képviselő-testület gyakorolja

/2/ A Képviselő-testület tulajdonosi jogainak érvényesítésére a bérbeadási jogok közül a bérlő személyének megválasztása, illetve a bérbeadási hozzájárulás megtételének jogát Polgármesterre ruházza.

\*/3/ A tulajdonosi jogok gyakorlója a Szentesi Beruházó és Vagyonhasznosító Kft-t bízza meg a bérleti szerződések megkötésével, valamint a szerződésből eredő jogok és kötelezettségek teljesítésével kapcsolatos feladatok ellátásával. A bérleti szerződés megkötésekor a Kft köteles a jelen rendelet alapján az adott piaci viszonyok között az Önkormányzat számára legmagasabb bevételt elérő díjak megállapítására.

(\*Hatályos: 2006. március 31. napjától)

- /4/ A képviselő-testület bérbeadási jogait bármely önkormányzati helyiségnél közvetlenül gyakorolhatja.
- /5/ A Képviselő-testület a közvetlen bérbeadási jogkörének gyakorlására a Pénzügyi Bizottság véleményének figyelembe vételével a Polgármester tesz javaslatot.
- /6/ A Képviselő-testület az /2/-/3/ bekezdés szerinti bérbeadási jog gyakorlóját évente beszámoltatja.
- \*Megalkotva: 1999. június 25. napján.

## **II. A helyiségek bérbeadásának szabályai**

### **A bérbeadás módja**

#### **3. §**

- /1/ Önkormányzati tulajdonú üres helyiséget elsősorban pályázat útján kell hasznosítani, és ennek során alkalmazni kell a vagyonrendelet szabályait.
- /2/ Üres helyiségnek minősül az a helyiség, ha a bérletére kötött határozott idejű bérleti jogviszony időtartama lejár, illetve a határozatlan idejű bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésben a felek megállapodtak, és a szerződés megszűnéséig kevesebb, mint két hónap van hátra.

- \*/3/ Kaució e rendelet vonatkozásában  
Az ingatlan 3 havi bérleti díjának megfelelő összeg  
(\*Hatályos: 2009. június 1. napjától)

### **Bérbeadás pályázat útján**

#### **4. §**

- /1/ A pályázat nyilvános, azon természetes személy és jogi személy egyaránt részt vehet és pályázhat a bérleti jog megszerzésére.
- \*/2/ A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell a helyiség címét, nagyságát, esetleg a használat speciális feltételeit, a helyiség megtekintésére vonatkozó tudnivalókat, a pályázat benyújtásának határidejét, a kaució összegét, valamint felhívást annak igazolására, hogy a tevékenység folytatásához szükséges engedélyekkel rendelkezik, illetőleg nyilatkozat megtételére a szakhatósági engedélyek beszerzése megkezdődött.  
(\*Hatályos: 2009. június 1. napjától)

#### **5. §**

- /1/ A pályázati kiírást a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján legalább 8 napra kifüggesztés útján is közzemlére kell tenni, valamint a Szentesi Élet városi hetilapban meg kell jeleníteni.
- /2/ A pályázati eljárás során biztosítani kell, hogy a pályázók a bérbeadás jogi feltételeiről részletes tájékoztatás kapjanak.
- /3/ Több pályázat beérkezése esetén versenytárgyalást kell tartani.

## 6. §

- \*1/ A pályázati ajánlat érvényességének feltétele, hogy a pályázó a kaució összegének befizetését igazolja.
- \*2/ Azoknak a pályázóknak, akik bérleti szerződés megkötésére jogosultságot nem szereztek, a pályázati eljárás lezárását követő 15 napon belül a kaucióként befizetett összeget vissza kell téríteni.
- \*3/ Amennyiben a pályázat nyertese felhívás ellenére a bérleti szerződést 30 napon belül nem köti meg, úgy a kaució összegét elveszíti vagyis visszafizetésére a pályázó nem tarthat igényt és az fedezetül szolgál a pályázati eljárás során felmerült költségekre.  
(\*Hatályos: 2009. június 1. napjától)

## 7. §

- \*1/ A beérkezett pályázati ajánlatokat egy ad-hoc bizottság bírálja el. A Bizottság tagjai: Pénzügyi Bizottság, a Jogi Bizottság, a Városrendezési, -Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság Elnökei, vagy az általuk delegált személyekből áll.  
(\*Hatályos: 2006. március 31. napjától)
- \*2/ A Bizottság javaslata alapján a Polgármester dönt.  
(\*Hatályos: 2006. március 31. napjától)
- \*3/ A bérleti szerződés azzal a pályázóval köthető meg, aki legnagyobb összegű bérleti díj megfizetését, vagy azzal egyenértékű más szolgáltatás teljesítését és a pályázat egyéb feltételeit vállalja. A pályázatok elbírálásánál figyelembe vehető a helyiség tervezett felhasználása és a lakosság számára kedvezőbb funkció esetén dönthet az alacsonyabb ajánlattevő mellett is.  
(\*Hatályos: 2009. június 1. napjától)
- /4/ A bérbeadó a pályázat nyertesével, vagy a Képviselő-testület által meghatározott természetes vagy jogi személlyel köti meg határozott időre - legfeljebb 10 évre - a bérleti szerződést
- /5/ Eredménytelenség esetén újabb pályázatot kell kiírni, vagy az előző pályázat második legjobb ajánlattevőjének kell a helyiség bérleti jogát felajánlani.
- /6/ (\*Hatályon kívül helyezve: 2009. június 1. napjától)
- /7/ Gépkocsi tárolására szolgáló helyiséget egyéb célra bérbe adni nem lehet.
- /8/ A gépkocsi tároló helyiségbérleti jogának megszerzésére az a személy pályázhat, akinek vagy vele közös háztartásában élő személyeknek a tulajdonában érvényes forgalmi engedéllyel rendelkező gépkocsi van, és nem rendelkeznek a város területén gépkocsi tárolásra szolgáló helyiség tulajdonjogával.

## Hasznosítás pályázat nélkül

## 8. §

- /1/ A pályázati úton nem hasznosítható helyiségek bérbeadásának módjáról - a 2. § /2/ bekezdés szerint - a Polgármester dönt.

/2/ Nincs szükség pályázat kiírására:

- a/ a helyiségre az Önkormányzat szervének, intézményének, vállalatának vagy közüzemi társaságának van szüksége,
- b/ a korábbi hatályos jogszabályok szerint kötött szerződés értelmében a bérlőnek előbérleti joga van,
- c/ a három hónapnál nem hosszabb, ideiglenes jellegű bérletnél,

/3/ A helyiségek ingyenes használatba adásáról kizárólag a Képviselő-testület dönthet.

### **A bérleti szerződés megkötése**

#### **9. §**

/1/ A helyiség bérletére vonatkozó szerződést azzal kell megkötni:

- a./ akinek a helyiségre előbérleti joga van,
- b./ aki a bérbeadóval másik helyiség biztosításában állapodik meg, vagy egyébként a Ltv. rendelkezései alapján cserehelyiségre jogosult,
- c./ aki bérleti jogot pályázati úton nyerte el,
- d./ amennyiben a nyertes pályázó a bérleti szerződést 30 napon belül nem köti meg, abban az esetben újabb pályázatot kell kiírni, vagy az előző pályázat második legjobb ajánlattevőjének lehet felajánlani a bérleti jogot,
- e./ akinek a használatba adásról a képviselő-testület döntött,
- f./ ideiglenes hasznosításra kijelölt bérlővel.

/2/ (\*Hatályon kívül helyezve: 2009. június 1. napjától)

\*/3/ Ha a bérlő a gazdasági társaságokról szóló külön törvény alapján társaságot, illetőleg a szövetkezetekre vonatkozó külön törvény alapján szövetkezetet alapít, vagy a társaság átalakul, a társaság, illetőleg a szövetkezet a jogutód. A jogutódlásra vonatkozó eljárási rendet az 1. sz. melléklet tartalmazza.

(\*Hatályos: 2006. március 31. napjától)

### **A bérleti szerződés elemei**

#### **10. §**

/1/ A helyiség határozott időre de legfeljebb 10 évre, vagy a feltétel bekövetkeztéig adható bérbe.

/2/ Bérleti szerződés a feltétel bekövetkeztéig akkor köthető:

- a./ a helyiség rendeltetése részletes rendezési terv miatt megváltozna, vagy az ingatlan bontását, felújítását, korszerűsítését határozták el, de ennek időpontja nem ismert,
- b./ a jogszabályban meghatározott kötelezettség vagy folyamatban lévő per okán a helyiség feletti tulajdonosi rendelkezés előre nem látható időpontban megszűnik,
- c./ a helyiségre az Önkormányzat szervének, intézményének, vállalatának, közüzemi társaságának van szüksége, de az igény teljesítésének időpontja nem határozható meg.

#### **11. §**

/1/ A bérleti jogot pályázat útján megszerző bérlővel a pályázati ajánlatában szereplő, egyébként bérleti szerződés megkötésekor érvényes bérleti díjban kell megállapodni, és abban hogy a bérbeadó a helyiségért a fizetendő bérleti díjat 12 havonta a KSH által hivatalosan közzétett inflációs ráta figyelembe vételével évente január 1-ével korigálja.

## 12. §

- /1/ A bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a helyiséget az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon átalakítsa, felszerelje vagy berendezze.
- /2/ A bérbeadó a helyiséget, a pályázati kiírásban megjelölt állapotban és felszereltséggel, leltár alapján köteles a bérlőnek átadni.
- /3/ A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor - eltérő megállapodás hiányában - eredeti állapotban és felszereltséggel köteles visszaadni.
- /4/ A bérlet tartama alatt a bérbeadó gondoskodik a bérlő tűrés kötelezettsége mellett:
- a./ az ingatlan külső karbantartásáról, az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotban tartásáról és a közös használatra szolgáló helyiségek állagának megőrzéséről, berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.
  - b./ életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, a helyiségek rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó hibák kijavításáról.
- /5/ A bérlet tartama alatt a bérlő köteles gondoskodni:
- a./ az épület továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról, megvilágításáról, a tevékenységével összefüggő szemét elszállíttatásáról,
  - b./ a helyiség felszerelésében, a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról illetőleg cseréjéről,
  - c./ az épületben lévő általa kizárólagosan használt, illetve üzemben tartott központi berendezések karbantartásáról,
  - d./ a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról, cseréjéről,
- /6/ A felek a szerződésben a 4-5 pontban foglaltaktól eltérően is megállapodhatnak, illetve a már megkötött szerződést a bérleti díjra is kiterjedően módosíthatják.
- /7/ A pályázat kiírása nélkül ideiglenesen igénybevett helyiségre, három hónapnál nem hosszabb bérleti jogviszonyt nem lehet meghosszabbítani, a három hónap letelte után a helyiségre pályázatot kell kiírni.

## A helyiségbérlet megszűnése

### 13. §

- /1/ A helyiségbérlet megszűnésére a Ltv.-nek a lakásbérlet megszűnésére, továbbá helyiségbérlet megszűnésére vonatkozó szabályokat egyaránt alkalmazni kell.
- /2/ A helyiség megsemmisülése esetén a bérlő cserehelyiségre vagy pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.
- \*/3/ Rendes felmondás esetén is felmondhatja az önkormányzat a határozatlan időre kötött szerződést. A felmondási idő – eltérő megállapodás hiányában – egy évnél rövidebb nem lehet.  
(\*Hatályos: 2006. március 31. napjától)
- \*/4/ Azonnali felmondási ok különösen, ha az albérletbe adásra, befogadásra, valamint a helyiségbérlet szünetelésére vonatkozó szabályokat megsértik.  
(\*Hatályos: 2006. március 31. napjától)

/5/ A bérlő a bérbeadótól a bérleti jogviszony szünetelésének időtartamára cserehelyiséget, továbbá a szünetelés miatt kártalanítást nem követelhet, a felek megállapodhatnak azonban a szünetelés idejére cserehelyiség biztosításában.

/6/ A bérlő ha a helyiséget azért kénytelen elhagyni, mert annak állapota az egészséget, élet- vagy közbiztonságot veszélyezteti, illetőleg annak felújítása helyreállítása, átalakítása vagy bővítése csak a helyiség kiürítése esetén végezhető el a költözéssel kapcsolatosan felmerülő költségek megtérítésére a bérlő nem tarthat igényt.

### **13/A.§**

/1/ A helyiségbérllet szünetelésére csak a bérbeadó hozzájárulásával, maximum 1 hónapi időtartamra kerülhet sor.

/2/ A szünetelés időtartamára a bérlő a bérleti díj 50 % -ának megfelelő összegű bérletfenn tartási díjat köteles megfizetni.

/3/ Az 1.§ /3/ bekezdésében meghatározott kiemelt övezetben

Csak rendkívüli esetben alkalmazható a bérleti jogviszony szünetelése. (Rendkívüli esetnek a bérlőtől független, a szerződéskötés időpontjában előre nem látható műszaki, gazdasági ok minősül)

## **III. A bérbeadói hozzájárulás feltételei**

### **A befogadás**

#### **14. §**

/1/ Befogadásnak minősül a bérlő által a polgári jog szabályai alapján folytatott közös üzemeltetéssel, együttműködési megállapodás illetve bármilyen közös tevékenység alapján a bérlőtől eltérő természetes, vagy jogi személy, jogi személyiség nélküli gazdasági társaság, pjt, vállalkozás, vagy vállalkozó részére a bérlemény (akár részbeni) használati jogának biztosítása.

/2/ A bérlő részére más személynek a helyiségbe történő befogadásához akkor adható hozzájárulás, ha a:

a./ bérlő által végzett és a befogadni kívánt személy tevékenységének együttes gyakorlását jogszabály nem tiltja,

b./ befogadott személy vállalja, hogy a bérlő szerződése megszűnésének esetén cserehelyiségre nem tart igényt,

c./ befogadott személy tevékenysége a bérlő tevékenységével összefüggő, azt kiegészítő tevékenység,

d./ bérbeadói hozzájárulást írásban kell megadni. A hozzájárulás feltétele, hogy a bérbeadó és bérlő a bérleti szerződést közös megegyezéssel módosítsa. \*A szerződés módosításakor a bérleti díj háromszorosára történő megemelésében kell megállapodni és rögzíteni kell, hogy a befogadott személy a bérlő halála esetén a bérleti jogviszony folytatására nem jogosult, illetve cserehelyiségre való igény nélkül köteles a helyiséget elhagyni.

(\*Hatályos: 2006. március 31. napjától)

### **Albérlletbe adás**

#### **15. §\***

/1/ Az önkormányzati tulajdonú helyiség területének 100 %-t a bérlő a tulajdonos hozzájárulásával albérlletbe adhatja.

- a./ kizárólag olyan tevékenység folytatására, amit a jogszabály nem tilt és ami nem ellentétes az önkormányzat érdekeivel,
- b./ kizárólag olyan albérleti szerződéshez, melynek időtartama nem terjed túl a bérleti szerződésének időtartamán, de maximum 3 évig, határozatlan idő esetén az albérletbe adás időpontja nem haladhatja meg az 5 évet.

/2/ A bérleti az albérleti szerződést megkötésétől számított 8 napon belül köteles a tulajdonosnak megküldeni.

/3/ A bérleti az albérleti által az albérleti szerződésben meghatározott, illetve az albérleti által használt üzlethelyiség után a bérleti díj háromszorosát köteles a bérbeadónak megfizetni.

/4/ Az 1§ /3/ bekezdésében meghatározott kiemelt övezetben csak rendkívüli esetben az önkormányzati tulajdonú helyiség területének 50 %-a adható albérletbe. A rendkívüli eset fennállásáról a polgármester dönt.

(\*Hatályos: 2006. március 31. napjától)

### **Bérleti jog átruházása és cseréje**

#### **16. §**

\*/1/ A bérleti az önkormányzati tulajdonú helyiség bérleti jogát írásba foglalt megállapodás alapján a bérbeadó hozzájárulásával másra átruházhatja vagy elcserélheti.

(\*Hatályos: 2006. március 31. napjától)

\*/2/ A bérleti a bérleti jog átruházására vagy cseréjére irányuló megállapodást annak megkötésétől számított 8 napon belül köteles a bérbeadói hozzájárulás teljesítése céljából a bérbeadónak megküldeni. A bérbeadói hozzájárulást írásban kell megadni.

(\*Hatályos: 2006. március 31. napjától)

/3/ A bérleti jog átruházására és cseréjére vonatkozó megállapodás tartalmazza:

- a/ a helyiség nyilvántartási adatait / hrsz., település, utca, házsám, alapterület /, és az addig fizetett bérleti díjat,
- b/ a bérleti jogot megszerző által folytatni kívánt tevékenység megjelölését,
- c/ a bérleti jogot megszerző nyilatkozatát arról, hogy az átruházás vagy csere ellenértéként az e rendeletben meghatározott díj megfizetését vállalja.

/4/ \*a.) A bérbeadói hozzájárulás megadásának feltétele, hogy a bérleti jog átvevője által a helyiségben folytatni kívánt tevékenység nem ütközik jogszabályi előírásba, szakhatósági állásfoglalásba és nem ellentétes a hasznosítás céljával, továbbá a bérleti jog átvevője a kauciónak megfelelő cseredíjat megfizeti. (\*Hatályos: 2009. június 1. napjától)

\*b.) a bérbeadó részéről a hozzájárulás akkor adható meg, ha az a/ pontban meghatározott díjat a bérleti jog átvevője megfizette. (\*Hatályos: 2006. március 31. napjától)

/5/ A határozatlan időre szóló bérleti jogviszony esetén a bérleti, a számára feleslegessé váló helyiségeket ellenérték fejében köteles felajánlani a tulajdonosnak.

/6/ A tulajdonos a bérleti ajánlatára 30 napon belül köteles nyilatkozni. Az ajánlat elfogadása esetén a bérbeadó a helyiség leadását követő 15 napon belül köteles az ellenértéket kifizetni.

*\*7/ Ha a tulajdonos a felajánlott helyiséget nem fogadja el, a bérlő a helyiség határozatlan idejű bérleti jogát átruházhatja. Ebben az esetben is szükség van a bérbeadó hozzájárulására.*

*(\*Hatályos: 2006. március 31. napjától)*

*/8/ (\*Hatályon kívül helyezve: 2009. június 1. napjától)*

## **Záró rendelkezések**

### **17. §**

*/1/ Ezen rendelet a kihirdetése napján\* lép hatályba, és egyidejűleg hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló többször módosított 25/1993. /XII.17./Kt számú, és az azt módosító 12/1994 /IV.27./ Kt sz., 17/1994. /VI.17/ Kt. sz., a 22/1994 /IX.23./ Kt. sz., a 19/1995 /VI.23./ Kt. sz., a 25/1995. /VIII.25./ Kt. sz. 12/1996 /V.10./ Kt. sz., 14/1996. /V.10./ Kt. sz. és a 25/1996 /XI.22./ Kt. sz. rendeletének a nem lakás céljára szolgáló helyiségek helyiségbérlet szabályait tartalmazó rendelkezései.*

*/2/ A rendelet hatálybalépése előtt létrejött helyiségbérleti szerződésekre az ingatlan fenntartásával kapcsolatos jogaira és kötelezettségeire - eltérő megállapodás hiányában - a szerződés megkötésekor hatályban volt jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni.*

*/3/ A rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Lakástörvény, továbbá a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit kell alkalmazni*

*/\*/Kihirdetve: 1999. július 10. napján/*

Dr. Sztantics Csaba sk.  
jegyző

Szirkik Imre sk.  
polgármester



### Eljárási rend jogutódlás esetén

1. A bérlő az átalakulás és a jogutódlás tényét okirattal köteles bizonyítani. A bérlőnek nyilatkoznia kell arról, hogy a jogutódlásban fennálló jogviszonyát a bérleti szerződés fennállása alatt, határozatlan idejű szerződés esetén 5 éven belül nem szünteti meg.
2. A jogutód nyilatkozik arról, hogy amennyiben az eredeti bérlőnek az átalakulást követő öt éven belül a cégben való részvétele bármilyen formában megszűnik, a jogutód – feltételezve, hogy a jogutódlási aktus az önkormányzati rendelet megkerülésére jött létre-, a csere alkalmával fizetendő díjak kétszeresét köteles kifizetni, valamint tudomásul veszi, hogy a jogutódlás időpontjára visszamenőleg az Önkormányzat késedelmi kamatot érvényesít mértéke a jegybanki alapkamat 5 % (öt) százalékkal növelt összegének kétszerese.