**Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**../2023. (X…) önkormányzati rendelete**

**az önkormányzati helyiségek bérletéről**

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló [1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdés](https://njt.hu/jogszabaly/1993-78-00-00#SZ36@BE2)ében, [42. § (2) bekezdés](https://njt.hu/jogszabaly/1993-78-00-00#SZ42@BE2)ében, 58. § (3) bekezdésében és 80. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló [2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pont](https://njt.hu/jogszabaly/2011-189-00-00#SZ13@BE1@PO9)jában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. Általános rendelkezések**

1. §

A rendelet hatálya Balatonföldvár Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiségre (a továbbiakban: helyiség) terjed ki.

2. §

(1) A helyiségre vonatkozó tulajdonosi jogokat, a (2) bekezdésben foglalt kivétellel, Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) gyakorolja.

(2) Az (1) bekezdéstől eltérően a bérleti jog 13. § szerinti cseréjéhez, a bérleti jog 14. § szerinti átruházásához és a 15. § szerinti albérletbe adáshoz szükséges önkormányzati hozzájárulással, valamint a 12. § (4) bekezdése és 15. § (5) bekezdése szerinti hozzájárulással kapcsolatos hatáskört a polgármester gyakorolja

3. §

Helyiség bérletére vonatkozóan az önkormányzat vagyonáról szóló önkormányzati rendeletben foglaltakat az e rendeletben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

4. §

Az Önkormányzat tulajdonában lévő Balatonföldvári Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság a feladatai ellátáshoz biztosított helyiség bérbeadásának feltételeit önállóan határozza meg.

5. §

Az Önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek eladásának feltételei vonatkozásában az önkormányzat vagyonáról szóló önkormányzati rendeletben foglaltakat kell alkalmazni.

**2. A helyiség bérbeadásának feltételei**

**6. §**

**(1) Az üres vagy előre ismert időpontban megüresedő helyiség bérbeadása – a 8. § (1) bekezdésében és (3) bekezdésében foglalt kivétellel – versenyeztetés útján, pályázati eljárás keretében történik.**

(2) Az (1) bekezdés szerinti pályázati eljárást az önkormányzat vagyonáról szóló önkormányzati rendelet 4. melléklete szerinti pályázati szabályzat alapján kell lefolytatni.

(3) A pályázati eljárás nyertese az, aki a legmagasabb összegű bérleti díjra tesz ajánlatot. Az önkormányzat a hirdetményben foglalt feltételeknek megfelelő tartalmú szerződést – a 7. §-ban foglalt kivétellel – a pályázati eljárás nyertesével köti meg.

(4) A pályázati eljárás nyertese a Képviselő-testület bérlőkijelölő határozatának kézhezvételétől számított tizenöt napon belül köteles a szerződést megkötni és a helyiséget birtokba venni.

(5) Amennyiben a pályázati eljárás nyertese a Képviselő-testület bérlőkijelölő határozatának kézhezvételétől számított tizenöt napon belül a szerződést nem köti meg és a helyiséget nem veszi birtokba, a pályázati biztosíték összegét elveszíti és az Önkormányzat a szerződést a pályázati eljárásban a második legmagasabb bérleti díjra ajánlatot tevővel köti meg.

7. §

(1) Amennyiben az előbérleti jog jogosultja a pályázati eljárás keretében írásban nyilatkozik előbérleti jogának gyakorlásáról, a pályázati eljárás nyertese helyébe lép.

(2) Amennyiben az előbérleti jog jogosultja nem lép a pályázati eljárás nyertese helyébe, köteles a helyiséget legkésőbb a pályázati eljárást lezáró határozat közlését követő tizenöt napon belül az Önkormányzat részére kiürítve, tisztán, a 16. § (1) bekezdés szerinti leltár felvételével visszaadni.

(3) E szakasz alkalmazásában előbérleti jog: az a jog, mely alapján a bérlő, akinek vagy amelynek bérleti jogviszonya a határozott idő lejártával vagy közös megegyezéssel szűnik meg, a bérleti jogviszonyának megszűnését követő első pályázati eljárás során a helyiségre kialakult legmagasabb bérleti díjra tett elfogadó nyilatkozatával a pályázati eljárás nyertese helyébe lép.

8. §

(1) Nem kerül sor pályázati eljárás lefolytatására:

a) ha a bérlő – legfeljebb a határozott idejű szerződéséből még hátralevő időtartamra – másik önkormányzati tulajdonú helyiségben kerül elhelyezésre a megsemmisült vagy bírósági, hatósági döntés folytán kiürített helyiség helyett,

b) ha a bérleti jog 13. § szerinti cseréjére kerül sor,

c) a bérleti jog [14.](https://or.njt.hu/eli/v01/735595/r/2022/19#SZ14) § szerinti átruházása esetén,

d) ha a helyiségre kiírt pályázati eljárás két egymást követő alkalommal eredménytelen maradt.

(2) Az [(1) bekezdés d) pont](https://or.njt.hu/eli/v01/735595/r/2022/19#SZ10@BE1@POE)ja szerinti esetben a bérbeadás feltételei megegyeznek a második sikertelen pályázati eljárásban kiírt hirdetményben foglaltakkal.

**(3) Az (1) bekezdésben foglaltakon túl, nem kerül sor pályázati eljárás lefolytatására a nettó tízmillió forint értékhatárt meg nem haladó helyiség bérbeadása esetén, amennyiben bérleti hasznosításra kijelölő határozatában a képviselő-testület erről rendelkezik.**

**3. A bérleti jogviszony időtartama, létrejötte**

9. §

(1) A szerződés határozott időre, legfeljebb tíz évre köthető.

(2) A szerződés alkalmanként legfeljebb öt év időtartammal hosszabbítható meg azzal, hogy a szerződés időtartama a hosszabbításokkal együtt nem haladhatja meg a húsz év határozott időt.

(3) A szerződés (2) bekezdés szerinti meghosszabbításának feltétele, hogy:

a) a bérlőnek nem áll fenn az Önkormányzattal és az Önkormányzat gazdálkodó szervezetével szemben lejárt tartozása,

b) a bérlőnek nem áll fenn a bérleti jogviszonnyal összefüggő bérleti díj, közüzemi vagy közszolgáltatási díj hátraléka, és

c) a bérlő valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.

(4) A bérlő a szerződés lejártát megelőző kilencvenedik és hatvanadik nap közötti időtartam alatt kezdeményezheti a szerződés meghosszabbítását.

10. §

(1) A bérleti jogviszonyt az Önkormányzat és a bérlő szerződése hozza létre.

(2) A bérleti díj a pályázati eljárásban kialakult legmagasabb összegű bérleti díj, ennek hiányában a kezdő bérleti díj.

(3) A szerződéskötés feltétele annak vállalása, hogy a bérlő

a) a helyiséget a [15. §](https://or.njt.hu/eli/v01/735595/r/2022/19#SZ15)-ban foglalt kivételével nem adja albérletbe vagy harmadik személynek más jogcímen használatba és

b) a helyiséget az Önkormányzat rendelkezéseinek, a szerződés előírásainak és a szerződésben rögzített rendeltetésének megfelelően használja.

**4. A felek jogai és kötelezettségei**

11. §

(1) Az Önkormányzat a helyiséget a szerződés mellékletét képező birtokba adási jegyzőkönyvben megjelölt állapotban, felszereltséggel, helyiség-berendezésekkel, leltár szerint adja át a bérlőnek.

(2) Külön szolgáltatás nyújtása esetén annak tartalmát és a külön szolgáltatási díj megfizetését az Önkormányzat és a bérlő a szerződésben rögzítik.

(3) A bérlő a helyiséget és a helyiségben lévő berendezési tárgyakat rendeltetésüknek és a szerződésben foglaltaknak megfelelően köteles használni.

(4) A bérlő kötelezettsége a helyiséghasználattal összefüggő valamennyi közüzemi és közszolgáltatási díj megfizetése. A közüzemi és közszolgáltatási szerződés megkötését a bérlő a birtokba adást követő nyolc napon belül köteles kezdeményezni a szolgáltatónál.

12. §

(1) A bérlő a helyiség használatáért bérleti díjat fizet.

(2) Ha a bérlő az Önkormányzattal kötött külön megállapodása alapján a helyiség értékét jelentősen növelő, az épület kizárólagosan használt vagy üzemben tartott központi berendezéseinek, berendezés-részeinek üzemképessé tételére vagy pótlására, cseréjére vonatkozó vagy egyéb, a rendeltetésszerű használat biztosításához szükséges indokolt beruházást végez a helyiségben, a bérlő által igazolt és az Önkormányzat által elfogadott bruttó beruházási értéket vagy annak egy részét a bruttó bérleti díjba beszámíthatja.

(3) A bérlő gondoskodik:

a) a helyiség burkolatának, berendezésének karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, valamint cseréjéről, a külső-belső nyílászárók karbantartásáról,

b) a helyiséghez tartozó portál, kirakatszekrény, védő- vagy előtető, ernyőszerkezet és biztonsági berendezések karbantartásáról, valamint a bérlő tevékenysége érdekében szükséges pótlásáról, és

c) az épület olyan központi berendezéseinek, berendezés-részeinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ vagy tart üzemben.

(4) Ha a bérlő a helyiséget a szerződésben foglalt rendeltetésétől eltérően kívánja használni, annak tényét és indokát köteles bejelenteni és az Önkormányzat előzetes hozzájárulását kérni.

(5) A bérlő köteles a tulajdonosi körében történt bármely változást az Önkormányzat részére a változás cégbírósági bejegyzését követő harminc napon belül bejelenteni.

**5. A bérleti jog cseréje, a bérleti jog átruházása, az albérlet**

13. §

(1) A bérleti jog az Önkormányzat hozzájárulásával cserélhető el.

(2) A bérleti jog kizárólag az Önkormányzat tulajdonában álló helyiség bérleti jogára cserélhető.

(3) A bérleti jog kizárólag azonos rendeltetésű helyiség bérleti jogára cserélhető el.

(4) A bérleti jog cseréjéhez történő hozzájárulás feltételei:

a) a cserében részt vevő bérlőknek nem áll fenn az Önkormányzattal és az Önkormányzat gazdálkodó szervezetével szemben lejárt tartozása,

b) a cserében részt vevő bérlőknek nem áll fenn a bérleti jogviszonnyal összefüggő bérleti díj, közüzemi vagy közszolgáltatási díj hátraléka,

c) a cserében részt vevő bérlők valamennyi kötelezettségüket szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítették,

d) a cserében részt vevő bérlők vállalják egyszeri hozzájárulási díjként az általuk fizetett tárgyévi havi bruttó bérleti díj négyszeresének az Önkormányzat részére történő megfizetését és

e) a cserében részt vevő bérlőkkel szemben a helyiségbérleti jogviszony megszüntetésére irányuló eljárás nincs folyamatban.

(5) A cserében részt vevő bérlőkkel való szerződéskötés feltétele, hogy a cserében érintett bérlők a [(4) bekezdés d) pont](https://or.njt.hu/eli/v01/735595/r/2022/19#SZ13@BE5@POE)jában meghatározott egyszeri hozzájárulási díjat az önkormányzati hozzájárulás kézhezvételét követő tizenöt napon belül az Önkormányzat részére megfizetik.

14. §

(1) A bérleti jog a bérlő kérelmére az Önkormányzat hozzájárulásával ruházható át.

(2) A bérleti jog átruházásához történő hozzájárulás feltétele, hogy

a) az átadó bérlőnek és az átvevő bérlőnek nem áll fenn az Önkormányzattal és az Önkormányzat gazdálkodó szervezetével szemben lejárt tartozása,

b) átadó bérlőnek nem áll fenn a bérleti jogviszonnyal összefüggő bérleti díj, közüzemi vagy közszolgáltatási díj hátraléka,

c) az átadó bérlő valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette,

d) az átadó bérlővel szemben a helyiségbérleti jogviszony megszüntetésére irányuló eljárás nincs folyamatban,

e) az átadó bérlő a bérleti jog átruházását magába foglaló okiratot az Önkormányzat részére benyújtja, és

f) megállapodásuk szerint az átadó bérlő vagy az átvevő bérlő vállalja egyszeri hozzájárulási díjként a bérlő által fizetett tárgyévi havi bruttó bérleti díj négyszeresének az Önkormányzat részére történő megfizetését.

(3) Az átvevő bérlővel való szerződéskötés feltétele, hogy a [(2) bekezdés f) pont](https://or.njt.hu/eli/v01/735595/r/2022/19#SZ14@BE2@POG)jában meghatározott egyszeri hozzájárulási díjat a bérlő vagy az átvevő bérlő az Önkormányzati hozzájárulás kézbesítését követő tizenöt napon belül az Önkormányzat részére megfizeti.

15. §

(1) A helyiség egy része a bérlő kérelme alapján az Önkormányzat hozzájárulásával albérletbe adható.

(2) Albérleti szerződés legfeljebb a bérlővel kötött szerződés lejártáig köthető.

(3) A helyiség egy részének albérletbe adásához történő önkormányzati hozzájárulás feltétele, hogy

a) a bérlőnek és az albérlőnek nem áll fenn az Önkormányzattal és az Önkormányzat gazdálkodó szervezetével szemben lejárt tartozása,

b) a bérlőnek nem áll fenn a bérleti jogviszonnyal összefüggő bérleti díj, közüzemi díj vagy közszolgáltatási díj hátraléka,

c) a bérlő valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette,

d) a bérlővel szemben a helyiségbérleti jogviszony megszüntetésére irányuló eljárás nincs folyamatban,

e) a bérlő az albérleti szerződést az Önkormányzat részére benyújtja.

(4) Az Önkormányzat nem járul hozzá az albérletbe adáshoz, ha az albérlő korábban másik helyiség bérlője volt és szerződése az önkormányzati hozzájárulást megelőző két éven belül rendkívüli felmondással szűnt meg.

(5) Az albérlő a helyiség használatának módját csak az Önkormányzat előzetes hozzájárulásával változtathatja meg.

(6) A bérlő a helyiség albérletbe adásához történő önkormányzati hozzájárulás esetén az albérletbe adás időpontjától az általa fizetett tárgyévi havi bruttó bérleti díjból az albérletbe adott helyiségrészre négyzetméter arányosan számított összeg négyszeresét fizeti.

(7) Bérlő köteles az albérlet megszűnését követő tizenöt napon belül annak tényét az Önkormányzatnak írásban bejelenteni.

**6. A bérleti jogviszony megszűnése**

16. §

(1) A volt bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésétől számított harminc napon belül – a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény (a továbbiakban: Lt.) 23. § (1) bekezdés b) és d) pontjában foglaltak kivételével – kiürítve, tisztán, legalább az átadáskori állapotban, felszereltséggel, helyiség-berendezésekkel leltár szerint adja vissza az Önkormányzatnak.

(2) Ha a bérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnt meg és nincs a bérleti jogviszony folytatására jogosult örökös, a volt bérlő helyiségben maradt tárgyait az örökös köteles a helyiségből a volt bérlő halálát követő hatvan napon belül elszállítani, és a helyiséget az Önkormányzatnak visszaadni.

(3) Ha az örökös a volt bérlő tárgyait határidőre nem szállítja el a helyiségből, az önkormányzat azokat az örökös költségére és veszélyére raktárban vagy arra alkalmas más helyiségben helyezheti el. Ennek során a volt bérlő tárgyairól leltár kerül felvételre, amelyek a megbízás nélküli ügyvitel szabályai szerint kerülnek megőrzésre.

(4) A raktárban elhelyezett tárgyakat az önkormányzat harminc napig őrzi. Ha az örökös az értesítés után a tárgyakat nem szállítja el, költségére az Önkormányzat az értékesíthető tárgyakat áruba bocsátja, az értékteleneket hulladékként kezeli.

(5) Az értékesítésből befolyt összeg felmerült költségekkel csökkentett része az örököst illeti meg.

17. §

Az Önkormányzat a szerződést rendkívüli felmondással abban az esetben szünteti meg, ha

a) a bérlő a helyiségrészt az Önkormányzat hozzájárulása nélkül, vagy a hozzájárulásban foglaltaktól eltérően adja albérletbe,

b) a bérlő a helyiséget vagy az albérlő a helyiségrészt az Önkormányzat hozzájárulása nélkül a szerződésben rögzített rendeltetési módjától eltérően használja,

c) a bérlő a bérleti jogviszonnyal összefüggő közüzemi vagy közszolgáltatási díjat határidőre nem fizeti meg az [Lt. 25. §](https://njt.hu/jogszabaly/1993-78-00-00#SZ25)-ában foglalt szabályok szerint.

**7. Záró rendelkezések**

18. §

Ez a rendelet 2023. november 1-jén lép hatályba.

Balatonföldvár, 2023. október 26.

**Holovits György Huba Dr. Törőcsik Gabriella**

**polgármester jegyző**

Kihirdetve: A Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján 15 napra elhelyezett hirdetménnyel 2023. október 27. napján.

**Dr. Törőcsik Gabriella**

**jegyző**