

Túrkeve Város Polgármestere
Túrkeve, Petőfi tér 1.

Az előterjesztést véleményezi:

**Ügyrendi, szociális, egészségügyi, kulturális,
oktatási, ifjúsági és sport bizottság
Pénzügyi, költségvetési, gazdasági,
idegenforgalmi, környezetvédelmi, városfejlesztési
és mezőgazdasági bizottság**

Előterjesztés

**az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás célú helyiségek bérletéről, valamint
elidegenítésükről**

Tisztelt Képviselő-testület!

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdése szerint az önkormányzat tulajdonában lévő 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.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 17/2017.(XI.29.) önkormányzati rendelet tartalmazza az önkormányzati vagyon hasznosítására és elidegenítésére szóló szabályokat, amely alapján a képviselő-testület döntött a helyiségek bérbeadásáról.

Most a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal észrevételének helyt adva készítettünk külön rendelet-tervezetet az önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozóan.

A rendelet-tervezet szerint a helyiséget elsősorban pályázat útján kell hasznosítani.

Javaslatunk szerint a helyiség pályázati kiírás nélkül akkor adható bérbe, ha a határozott időre kötött bérleti szerződés megszűnése után a helyiséget a bérleti szerződés szerinti célra a korábbi bérlő kívánja ismételt bérbe venni és a kérelem benyújtásakor nincs a korábbi bérleti jogviszony alapján fennálló bérleti díj- vagy közüzemi díj tartozása.

A rendelet meghatározza a pályázati kiírás és a bérleti szerződés tartalmát.

Javaslatunk szerint a helyiségbe más személy nem fogadható be, az albérletbe nem adható, a helyiség csak egy bérlő részére adható bérbe és a bérleti jog átruházásához és cseréjéhez a bérbeadó nem járul hozzá.

A bérleti jogviszony megszűnése esetén az ingatlanból a bérlőnek a megszűnés napjáig ki kell költöznie, azt tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak át kell adnia. Ennek elmulasztása esetén jogcím nélküli használóvá válik, és a jogcím nélküli használattal érintett időszakokra vonatkozóan használati díjfizetési kötelezettség terheli, melynek összege a jogcím nélküli használat kezdetét közvetlenül megelőző bérleti díj. A jogcím nélküli használat kezdetétől számított 2 hónap elteltét követő naptól a fizetendő használati díj összege a korábban fizetett használati díj ötszöröse.

A bérlő közte és a bérbeadó közötti előzetes írásbeli megállapodással a bérbevett helyiségen felújítást, beruházást végezhet. Az írásbeli megállapodásnak tartalmaznia kell a ráfordítás költségeit, a műszaki leírást és a terveket, munkálatok elvégzésének határidejét, a költségek bérlő részére történő megtérítésének módját. Előzetes hozzájárulás hiányában vagy engedély nélkül végzett munka esetén a bérlő nem tarthat igényt a megtérítésre és az eredeti állapot helyreállítására is kötelezhető.

A helyiség elidegenítésről a Képviselő-testület dönt.

Az elővásárlási joggal nem érintett helyiségek elidegenítése során az önkormányzat vagyonáról, a vagyonnal való rendelkezés és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 17/2017.(XI.29.) önkormányzati rendeletben foglaltakat kell alkalmazni.

Az elővásárlási joggal érintett helyiségek elidegenítése során a helyi forgalmi értéket 6 hónapnál nem régebbi értékbecslés alapján kell megállapítani. A vételár mértéke a helyi forgalmi érték.

Az elővásárlási jog jogosultja az ajánlat kézhezvételétől számított 30 napos jogvesztő határidőn belül köteles nyilatkozni arról, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával.

A rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően induló pályázati eljárásokban, pályázat kiírása nélküli bérbeadások esetében és e rendelet hatálybalépését követően megkötött szerződésekre kell alkalmazni.

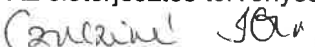
Kérjük a rendeleti javaslat megtárgyalását és elfogadását.

Túrkeve, 2025. január 17.

Az előterjesztést készítette a polgármester megbízásából:

Szászné dr. Pataki Marianna
aljegyző

Az előterjesztés törvényes:


Czucziné Keresztes Anita
jegyző

1/2025.(I....) önkormányzati rendeleti javaslat
az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás célú helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre
vonatkozó szabályokról

Túrkeve Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésének, 4. § (3) bekezdésének, 5. § (3) bekezdésének, 12. § (5) bekezdésének, 19. §-ának, 20. § (3) bekezdésének, 21. § (6) bekezdésének, 23. § (3) bekezdésének, 27. § (2) bekezdésének, 31. § (2) bekezdésének, 33. § (3) bekezdésének, 34. § (1), (3) és (6) bekezdésének, 35. § (2) bekezdésének, 36. § (2) bekezdésének, 42. § (2) bekezdésének, 68. § (2) bekezdésének, és 84. § (1)-(2) bekezdésének felhatalmazása alapján, az Alaptörvény 32. § (1) bekezdés a) és e) pontjában, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró bérlők és bérbeadók érdekképviselői szervezete véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. Bérbeadás pályázat útján

1. § (1) Önkormányzati tulajdonú üres helyiséget elsősorban pályázat útján kell hasznosítani.

(2) Üres helyiségnek minősül a helyiség, ha a helyiség bérletére kötött határozott idejű bérleti jogviszony időtartama lejárt, illetve a határozatlan idejű bérleti jogviszonyt valamely szerződő fél rendes vagy rendkívüli felmondással felmondta, avagy a jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésében a felek megállapodnak, és a szerződés megszűnéséig kevesebb, mint 2 hónap van hátra.

2. § (1) A pályázatot a helyiség vagyongazdálkodója írja ki, melyet a vagyongazdálkodó honlapján és a www.turkeve.hu honlapon történő megjelenést követő 15 napig közzé kell tenni.

(2) A pályázati kiírásnak legalább tartalmaznia kell:

- a) a meghirdetett ingatlan pontos címét, helyrajzi számát,
- b) a meghatározott pályázati feltételeket és szerződéskötés esetén az előre egy összegben megfizetendő, 3 havi bérleti díjnak megfelelő összegű biztosíték mértékét,
- c) a meghirdetett helyiség műszaki állapotát, felszereltségét, és egyéb lényeges jellemzőit,

- d) a bérleti szerződés időtartamát,
- e) a pályázat benyújtásának, és elbírálásának határidejét,
- f) pályázati indulóarat,
- g) a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett ingatlan esetén az elvégzendő munkák megjelölését és várható költségeinek a bérleti díjba történő beszámítás módját,
- h) az egyéb pályázati feltételeket, mely során jelezni kell azt, hogy a pályázat kiírója jogosult eredménytelennek nyilvánítani a pályázati eljárást.

(3) A pályázati eljárás során biztosítani kell, hogy a pályázók a bérbeadás feltételeiről részletes tájékoztatást kapjanak.

(4) A pályázatokat a kiíró részére postai úton, vagy személyesen zárt borítékban, 2 példányban kell eljuttatni.

3. § (1) A beérkezett pályázati ajánlatokat a pályázat kiírója bírálja el.

(2) Eredménytelen pályázat esetén új pályázat írható ki.

4. § (1) A pályázati ajánlat érvényességének feltétele, hogy a pályázó a pályázati kiírásban meghatározott összegű biztosíték 50 %-nak megfelelő összeget a pályázati kiírásban megjelölt számlára befizet és annak pályázati díjként történő befizetését igazolja.

(2) Azoknak a pályázóknak, akik a bérleti szerződés megkötésére jogosultságot nem szereztek, a pályázati eljárás lezárását követően 15 napon belül a pályázati díjat a vissza kell téríteni. A pályázat nyertese által befizetett pályázati díjat a 2. § (2) bekezdés b) pontja szerinti biztosítékba be kell számítani.

(3) Az eljárást lezáró döntés során – amennyiben arra lehetőség van – második helyezettet is meg kell jelölni.

(4) Az írásbeli értesítés kézhezvételét követő 8 napon belül a pályázat nyertese köteles a bérleti szerződést kötni.

(5) Ha a pályázat nyertesének mulasztása miatt a bérleti szerződés nem jön létre, a kiíró szerződéskötési kötelezettsége megszűnik és a biztosíték visszafizetésére nem tarthat igényt.

(6) Ha a pályázat nyertese a szerződésben megjelölt időpontban az ingatlant nem veszi birtokba, az a bérleti szerződéstől való elállásnak minősül. Ebben az esetben a pályázat soron következő helyezettjével köthető szerződés.

(7) A pályázat nyertese a bérleti díjat a bérleti szerződésben meghatározott összegben köteles a bérbeadó részére megfizetni. A bérleti díj havonta előre egy összegben a számla alapján, legkésőbb a tárgyható 15. napjáig esedékes.

(8) Bérbeadó a bérleti díj összegét évente egy alkalommal jogosult felülvizsgálni.

(9) Ha a szerződés megkötésére nem pályázat útján kerül sor, a bérleti díj meghatározására a képviselő-testület egyedi határozata alapján kerül sor.

2. Hasznosítás pályázat nélkül

5. § (1) A helyiség pályázati kiírás nélkül is bérbe adható, ha a határozott időre kötött bérleti szerződés megszűnése után a helyiséget a bérleti szerződés szerinti célra a korábbi bérlő kívánja ismételt bérbe venni és a kérelem benyújtásakor nincs a korábbi bérleti jogviszony alapján fennálló bérleti díj- vagy közüzemi díj tartozása.

(2) Helyiség ingyenes használatba adásáról kizárólag a Képviselő-testület dönthet.

(3) Helyiség alkalmi célra történő, 30 napot el nem érő használatba- vagy bérbeadására, a polgármester döntése alapján kerülhet sor.

3. A bérleti szerződés elemei

6. § (1) Helyiség határozott időre, határozatlan időre, vagy feltétel bekövetkeztéig adható bérbe. A határozott idő mértékéről a pályázat kiírója dönt.

(2) Bérleti szerződés feltétel bekövetkeztéig akkor köthető, ha

- a) a helyiség rendeltetése rendezési terv miatt megváltozna, vagy az ingatlan bontását, felújítását, korszerűsítését határozták el, de ennek időpontja nem ismert, vagy
- b) a helyiségre az önkormányzat hivatalának, intézményének, gazdasági társaságának van szüksége, de az igény teljesítésének időpontja a szerződés megkötésekor nem határozható meg.

7. § A bérleti jogot pályázat útján megszerző bérlővel a pályázati ajánlatában szereplő bérleti díj összegével lehet megkötni a szerződést.

8. § (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 birtokba adni, melynek időpontját a bérleti szerződésben rögzíteni kell.

(3) A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor – kifejezett eltérő megállapodás hiányában – az átadáskori állapotban és felszereltséggel köteles visszaadni.

(4) A bérlet tartama alatt a bérlő köteles gondoskodni

- a) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról, megvilágításáról, a tevékenységével kapcsolatban keletkező kommunális hulladék elszállításáról,
- b) a helyiségben lévő, leltárban rögzített felszerelések felújításáról, pótlásáról, illetve cseréjéről,
- c) az épületnek a bérlő által kizárólagosan használt, illetve üzemben tartott központi berendezéseinek karbantartásáról,
- d) a helyiség nyílászáróinak, burkolatainak felújításáról, pótlásáról, cseréjéről,
- e) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény védő- (elő-) tető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról.

9. § A helyiségbérlet megszűnésére a lakástörvénynek a lakásbérlet, továbbá a helyiségbérlet megszűnésére vonatkozó szabályait egyaránt alkalmazni kell.

4. Befogadás

10. § A helyiségbe más személy nem fogadható be, az albérletbe nem adható.

5. Bérbeadás bérlőtársak részére

11. § Helyiség csak egy bérlő részére adható bérbe.

6. Bérleti jog átruházása és cseréje

12. § Bérleti jog átruházásához és cseréjéhez a bérbeadó nem járul hozzá.

7. A bérleti jogviszony megszűnése

13. § A bérleti jogviszony megszűnése esetén az ingatlanból a bérlőnek a megszűnés napjáig ki kell költöznie, azt tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak át kell adnia. Ennek elmulasztása esetén jogcím nélküli használóvá válik, és a jogcím nélküli használattal érintett időszakra vonatkozóan használati díjfizetési kötelezettség terheli.

8. Jogcím nélküli használat

14. § A helyiséget jogcím nélkül használó a jogcím nélküli használat kezdetétől a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadásáig használati díjat köteles fizetni, melynek összege a jogcím nélküli használat kezdetét közvetlenül megelőző bérleti díj. A jogcím nélküli használat kezdetétől számított 2 hónap elteltét követő naptól a fizetendő használati díj összege a korábban fizetett használati díj ötszöröse.

9. Beszámítás a bérleti díjba

15. § (1) A bérlő közte és a bérbeadó közötti előzetes írásbeli megállapodással a bérbevett helyiségen felújítást, beruházást végezhet. Az írásbeli megállapodásnak tartalmaznia kell a ráfordítás költségeit, a műszaki leírást és a terveket, munkálatok elvégzésének határidejét, a költségek bérlő részére történő megtérítésének módját.

(2) Előzetes hozzájárulás hiányában vagy engedély nélkül végzett munka esetén a bérlő nem tarthat igényt a megtérítésre és az eredeti állapot helyreállítására is kötelezhető.

10. A bérlemény ellenőrzése

16. § (1) A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a bérleti jogviszonyból fakadó bérlői kötelezettségek teljesítését – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrizheti. Ha a bérlemény ellenőrzés során nem állapítanak meg rendeltetésellenes használatot és nem merül fel mulasztás a bérlői kötelezettségek teljesítése körében sem, úgy éven belül legfeljebb 2 alkalommal tartható ellenőrzés. Ha a bérlemény ellenőrzés során rendeltetésellenes használatot vagy a bérlői kötelezettségek elmulasztását állapítják meg, akkor a bérbeadó határidő meghatározásával felhívja a bérlőt a hiányosság megszüntetésére.

(2) A bérlő a helyiségbe történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles.

(3) Amennyiben a bérlő a helyiségbe történő bejutást a 3. leegyeztetett alkalommal sem teszi lehetővé, a bérleti szerződést bérbeadó felmondja.

11. Helyiségek elidegenítése

17. § (1) A helyiség elidegenítésről a Képviselő-testület dönt.

(2) Az elővásárlási joggal nem érintett helyiségek elidegenítése során az önkormányzat vagyonáról, a vagyonnal való rendelkezés és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 17/2017.(XI.29.) önkormányzati rendeletben foglaltakat kell alkalmazni.

(3) Az elővásárlási joggal érintett helyiségek elidegenítése során a helyi forgalmi értéket 6 hónapnál nem régebbi értékbecslés alapján kell megállapítani. A vételár mértéke a helyi forgalmi érték.

(4) Az elővásárlási jog jogosultja az ajánlat kézhezvételétől számított 30 napos jogvesztő határidőn belül köteles nyilatkozni arról, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával.

(5) Az elővásárlási joggal rendelkező az adásvételi szerződés megkötése előtt köteles igazolni az alábbiakat:

- a) a bérlőnek nincsen adó- vagy adók módjára behajtandó köztartozása;
- b) a bérlő jogi személlyel, vagy jogi személyiség nélküli gazdasági társasággal szemben nincs folyamatban csőd-, felszámolási, vagy végelszámolási eljárás;
- c) a bérlőnek nincs a helyiséggel kapcsolatos bérleti díj és közüzemi díj hátraléka, a helyiséget a bérlet időtartama alatt szerződés szerint használta.

(6) A vételárként fizetett készpénzt egy összegben kell megfizetni, részletfizetési és vételárkedvezmény nem adható.

12. Záró rendelkezések

18. § (1) E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően induló pályázati eljárásokban, pályázat kiírása nélküli bérbeadások esetében és e rendelet hatálybalépését követően megkötött szerződésekre kell alkalmazni.

Sallai Róbert Benedek
polgármester

Czucziné Keresztes Anita
jegyző

A rendelet a helyben szokásos módon 2025. január-napján kihirdetve:

Czucziné Keresztes Anita
jegyző

Indokolás

**Túrkeve Városi Önkormányzat képviselő-testületének
az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás célú helyiségek bérletéről, valamint
elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló önkormányzati rendeletről
(A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. § (5) bekezdése alapján)**

1.§-hoz: Arról rendelkezik, hogy az önkormányzati tulajdonú üres helyiséget elsősorban pályázat útján kell hasznosítani.

2.§-hoz: A bérleti szerződés tartalmát határozza meg.

3-4.§-hoz: A pályázati eljárást szabályozza.

5.§-hoz: A pályázat nélkül történő hasznosításról szól

6-9.§-hoz: A bérleti szerződés elemeit határozza meg.

10.§-hoz: Arról rendelkezik, hogy a helyiségbe más személy nem fogadható be, az albérletbe nem adható.

11.§-hoz: Arról rendelkezik, hogy a helyiség csak egy bérlő részére adható bérbe.

- 12.§-hoz: Arról rendelkezik, hogy bérleti jog átruházásához és cseréjéhez a bérbeadó nem járul hozzá.
- 13.§-hoz: A bérleti jog megszűnését szabályozza.
- 14.§-hoz: A jogcím nélküli használat szabályait tartalmazza.
- 15.§-hoz: A bérleti díjba történő beszámításról rendelkezik.
- 16.§-hoz: A bérlemény ellenőrzésének szabályait határozza meg.
- 17.§-hoz: A helyiség elidegenítésének szabályait állapítja meg.
- 18.§-hoz: Záró rendelkezéseket tartalmaz.

Előzetes hatásvizsgálat
Túrkeve Városi Önkormányzat képviselő-testületének
az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás célú helyiségek bérletéről, valamint
elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló önkormányzati rendeletről

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1)-(2) bekezdései értelmében „jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit.”

Fentiek alapján a szabályozás várható következményei:

1. **Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:**
A rendelet szabályozza a helyiségbérlet és helyiségek elidegenítésének szabályait.
2. **Környezeti és egészségi következményei:**
Jelentős környezeti és egészségi következménye nincs.
3. **Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:**
Adminisztratív terheket növelő hatása nincs.
4. **A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:**
A rendelet megalkotásával külön szabályozás lesz a helyiségek bérletéről és elidegenítéséről.
5. **A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**
Rendelkezésre állnak