

Bélapátfalva Nagyközségi Önkormányzat
13/2003. (VI. 16.) rendelete
az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérletéről és elidegenítéséről

A Bélapátfalva Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástv.) 36. §-ának (2) bekezdésében foglalt törvényi felhatalmazás alapján, figyelemmel a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. §-ának (1) bekezdésében foglaltakra, a Bélapátfalva Nagyközségi Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről az alábbi rendeletet alkotja.

I. Általános rendelkezések

A rendelet hatálya

1.§ (1) A rendelet hatálya a (2) bekezdésben foglaltak kivételével Bélapátfalva Nagyközségi Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (továbbiakban: helyiség) terjed ki.

(2) Nem terjed ki a rendelet hatálya:

- a) a helyiségek elidegenítése esetén az önkormányzat törzsvagyonához tartozó helyiségekre,
- b) az önkormányzat törzsvagyonának részét képező költségvetési szervek használatában lévő helyiségekre, amelyek bérbeadásának feltételeit a költségvetési szerv a vagyon feletti rendelkezést szabályozó jóváhagyás rendjének megtartásával önállóan határozza meg.

A tulajdonosi jogok gyakorlása

2.§ (1) A helyiségek felett a tulajdonosi jogokat - az e rendeletben meghatározott kivételekkel - a képviselő-testület gyakorolja.

(2) A tulajdonosi jogok gyakorlása a bérbeadói jogok gyakorlását, a bérbeadót terhelő kötelezettségek teljesítését, valamint a helyiség bérbeadására és a helyiség elidegenítésére irányuló eljárás lefolytatását jelenti.

3.§ (1) Az önkormányzati tulajdonú helyiségeket magában foglaló ingatlant a tulajdonosi jogok gyakorlója a helyiség rendeltetésszerű használatának biztosítása, karbantartása, felújítása céljából a Nagyközségi Gazdasági Műszaki Ellátó Szervezet (továbbiakban GAMESZ) kezelésébe adhatja.

(2) A kezelésbeadás keretében a tulajdonosi jogok gyakorlója a GAMESZ-t a tulajdonosi jogok részleges gyakorlásával bízta meg. A kezelésbeadás nem terjedhet ki a bérlő személyének megválasztására.

II. A helyiségek bérbeadásának szabályai

A bérbeadás módja

4.§ (1) Önkormányzati tulajdonú üres helyiséget kérelem vagy 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 jogviszony megszűnik.

5.§ (1) Az önkormányzati tulajdonú helyiséget több bérlő együttesen is bérelheti (továbbiakban: bérlőtársak).

(2) A helyiséget bérlőtársak részére akkor lehet bérbe adni, ha ebben a bérlő és a leendő bérlőtársa megállapodnak és vállalják az e rendeletben meghatározott követelmények teljesítését.

(3) Bérlőtársi szerződés csak olyan helyiségre köthető, amely méreténél fogva erre alkalmas, és a bérlőtársak a helyiségben az eredeti célnak megfelelő tevékenységet kívánnak folytatni.

Bérbeadás pályázat útján

6.§ (1) A pályázati kiírást egy megyei napilapban, hirdetési lapban, a helyi kábeltelevízióban meg kell jelentetni, valamint a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján legalább 15 napra kifüggesztés útján is közszemlére kell tenni.

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

7.§ (1) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:

- a/ a bérbeadásra meghirdetett helyiség fekvési helyét (település, utca, házszám), alapterületét, rendeltetését, felszereltségi állapotát;
- b/ a helyiség felhasználásának célját (üzlet, műhely, stb.), és az abban folytatható tevékenység megjelölését;
- c/ a bérleti szerződés - határozatlan, határozott, vagy feltétel bekövetkezéséig tartó - időtartamát;
- d/ a helyiség használatra alkalmassá tételéhez szükséges a leendő bérlő által saját költségen elvégzendő építési munkálatokat és azok elvégzésének határidejét, továbbá az esetleges eredeti állapot helyreállítási kötelezettséget;
- e/ a fizetendő bér mértékét;
- f/ a pályázni jogosultak körét (egyéni vállalkozó, gazdasági társaság, stb.)
- g/ a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét és határidejét, továbbá a tárgyalás megtartásának helyét és időpontját.

8.§ (1) A beérkezett pályázati ajánlatokat a Pénzügyi Bizottság javaslata alapján a képviselő-testület bírálja el.

(2) A bérleti szerződés azzal a pályázóval köthető meg, aki a legnagyobb összegű bérleti díj megfizetését és a pályázat egyéb feltételeit vállalja. A képviselőtestület a pályázatok elbírálásánál figyelembe veheti a helyiség tervezett felhasználását. A lakosság számára kedvezőbb funkció esetén dönthet az alacsonyabb ajánlatot tevő mellett is, amennyiben az ajánlatok között a különbség nem haladja meg a 10%-ot.

(3) Eredménytelen pályázat esetén a képviselő-testület új pályázat kiírását is elrendelheti.

Bérbeadás pályázat nélkül

9.§ (1) Nincs szükség a pályázat kiírására, ha:

- a/ a határozott időre kötött bérleti szerződés megszűnése után a helyiséget az eredeti célra ugyanannak az érdekeltnak célszerű bérbeadni,
- b/ a helyiségre az Önkormányzat szervének, intézményének van szüksége,
- c/ a képviselő-testület kérelem alapján bírálja el.

(2) A kérelmet írásban kell benyújtani, melynek tartalmaznia kell az e rendelet 7.§ (1) bekezdés a., - e., pontjában meghatározottakon kívül:

- a/ a pályázó nevét és címét,
- b/ a tevékenység folytatására feljogosító engedély másolatát,
- c/ 30 napnál nem régebbi cégkivonatát,
- d/ nyilatkozatot arról, hogy az önkormányzati feltételeket elfogadja.

A bérleti szerződés megkötése

10.§ A helyiség bérletére vonatkozó szerződést a képviselő-testület döntése értelmében a GAMESZ köti meg.

A bérleti szerződés elemei

11.§ (1) Helyiség határozott időre vagy feltétel bekövetkeztéig adható bérbe.

(2) A helyiség határozatlan időre is bérbe adható, feltéve, hogy ezt a pályázati kiírás tartalmazta vagy képviselő-testület a bérlő személyének meghatározásakor a bérlet tartamát így határozta meg.

(3) Bérleti szerződés feltétel bekövetkeztéig akkor köthető, ha

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

12.§ (1) A bérleti jogot megszerző bérlővel az ajánlatában szereplő, egyébként a bérleti szerződés megkötésekor érvényes olyan bérleti díjban kell megállapodni, hogy a bérbeadó a helyiségért fizetendő bérleti díjat 12 havonta a KSH által hivatalosan közzétett fogyasztói árindex mértékének megfelelően korrigálja.

(2) A bérbeadó az (1) bekezdésben meghatározott alapbérleti díjon felül a bérleti díj minden év január 1-jével történő növelésében is megállapodhat.

13.§ (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 - az eredeti állapotban és felszereltséggel köteles visszaadni.
- (4) A bérlet tartalma alatt a bérbeadó gondoskodik a bérlő tűrés kötelezettsége mellett
- a) az ingatlan karbantartásáról, az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotban tartásáról és a közös használatra szolgáló helyiségek állagának megőrzéséről, berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről,
 - b) az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, a helyiség rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó hibák kijavításáról.
- (5) A bérlet tartalma alatt a bérlő köteles gondoskodni
- a) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról, megvilágításáról, a tevékenységével összefüggő nem háztartási szemét elszállításáról
 - b) a helyiség felszerelésében, a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításáról, pótlásáról illetőleg cseréjéről
 - c) az épület általa kizárólagosan használt, illetve üzemben tartott központi berendezésének karbantartásáról
 - d) a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról és cseréjéről
 - e) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védő (elő-) tető biztonsági berendezések karbantartásáról.
- (6) A felek a szerződésben a (4)-(5) bekezdésben foglaltaktól eltérően is megállapodhatnak, illetve a már megkötött szerződést a bérleti díjra is kiterjedően módosíthatják.
- (7) A bérbeadó az (5) bekezdésben meghatározott munkálatok elvégzését átvállalhatja, ha a bérlő a munkák értékével emelt bér megfizetését vállalja.

III. A bérbeadói hozzájárulás feltételei

Albérletbe adás

14.§ Önkormányzati tulajdonú helyiség a bérlő által albérletbe nem adható.

IV. A helyiségek elidegenítésének szabályai

A helyiség forgalmi értéke és elidegenítése

- 15.§** (1) A helyiség bérlőjét a helyiségre vételi jog nem illeti meg.
- (2) A helyiség elidegenítéséről a képviselőtestület dönt az Önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során is alkalmazandó Önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 12/2003. (VI. 16.) rendelet szabályainak alkalmazásával.
- (3) A helyiség helyi forgalmi értékét ingatlan-szakértői vélemény alapján, különösen a helyiség településen és épületen belüli fekvése, felszereltsége, műszaki állapota figyelembevételével és hasonló adottságú helyiségek elidegenítése során elért, az ingatlanpiacon ismeretes összehasonlító értékekkel történő összevetés útján kell meghatározni. A bérbeadó által elismert, bérlő által eszközölt beruházások

összegével a helyi forgalmi értéket csökkenteni kell, feltéve, ha az a bérleti díj összegében nem került érvényesítésre.

A helyiség vételára és a megfizetés módja

16.§ (1) A helyiség vételára a (2) bekezdésben foglaltak kivételével a helyi forgalmi értéktől alacsonyabb nem lehet.
(2) A vételár megfizetésénél kedvezmény (pl: részletfizetés, vételár engedmény) nem adható.

V. A helyiséggazdálkodási feladatok

17.§ (1) A polgármester megszervezi a helyiségek és a bérletükre kötött szerződések nyilvántartását, a helyiségek hasznosítását, a bérleti díjak beszedését és az ingatlanok kezelésbeadását.
(2) A polgármester előkészíti a helyiségek pályázat útján történő hasznosítását, gondoskodik a pályázati kiírások közzétételéről, a versenytárgyaláson való bérbeadás lefolytatásáról.
(3) A polgármester - a jogszabályok keretei között - jogosult nyilvántartatni és kezelni mindazon személyes adatokat, amelyek a bérbeadás feltételeinek megállapításáról való döntés érdekében szükségesek.

VI. Záró rendelkezések

18.§ (1) E rendelet 2003. július 1-jén lép hatályba. A rendelet hatálybalépése előtt létrejött helyiségbérleti szerződés esetén a bérbeadónak és a bérlőnek az ingatlan fenntartásával kapcsolatos jogaira és kötelezettségeire - eltérő megállapodás hiányában - a szerződés megkötésekor hatályban volt jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni.
(2) A rendelet hatálybalépésével egyidőben hatályát veszti Béalapátfalva Nagyközségi Önkormányzat 2/1994.(III.1.) rendelete a helyiségbérlet szabályairól.
(3) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Lakástv., továbbá a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény rendelkezéseit is megfelelően alkalmazni kell.

Béalapátfalva, 2003. június 16.

Fehér Lászlóné s.k.
jegyző

Ferencz Péter s.k.
polgármester