

**Oroszlány Város Önkormányzatának
4/2003. (III. 5.) ÖK rendelete**

az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérletéről és elidegenítéséről

Oroszlány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2), és 42. § (2) bekezdésében, valamint a helyi önkormányzatokról szóló módosított 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja.

**1. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

1. §

- (1) A Képviselő-testület a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján az önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének és elidegenítésének feltételeit a következők szerint szabályozza.
- (2) A rendelet hatálya az önkormányzat tulajdonában levő nem lakás céljára szolgáló helyiségekre terjed ki.
- (3) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Ltv.) és a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban Ptk.) rendelkezéseit kell alkalmazni.
- (4) A Képviselő-testület tulajdonosi jogainak gyakorlására és kötelezettségeinek teljesítésére a polgármestert hatalmazza fel, aki e feladatait megbízott személy vagy szervezet (a továbbiakban megbízott) útján is elláthatja.

**2. FEJEZET
A HELYISÉGEK ELIDEGENÍTÉSE**

2. §

A Képviselő-testület döntése alapján elidegenítésre kijelölt lakóházakban, vegyes tulajdonú épületekben lévő, illetve a földhivatali ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként bejegyzett, az önkormányzat tulajdonában lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiségek idegeníthetők el.

3. §

- (1) *A bérlő az általa bérelt helyiséget a forgalmi értéken vásárolhatja meg. A vételárat egy összegben, készpénzben kell megfizetni.*
- (2) *Az (1) bekezdéstől eltérő esetekben a helyiséget licit útján kell értékesíteni. A vételárat egy összegben, készpénzben kell megfizetni.*

**3. FEJEZET
A HELYISÉGEK BÉRLETE**

4. §

- (1) A helyiségekre a bérbeadó határozott időtartamú, legfeljebb öt évre szóló bérleti szerződést köthet.
- (2) A bérbe adó a bérleti szerződésben a bérlőnek elő-bérleti jogot biztosíthat.

5. §

- a) *A bérbe adó a (6) bekezdésben foglalt kivétellel a megüresedett helyiségek bérleti jogára a helyben szokásos módon meghirdetett pályázatot köteles kiírni. Megüresedett helyiségnek minősül az a helyiség is, amelynek a bérleti szerződése lejárt.*
- (2) A helyiségekre a bérleti szerződést azzal az igénylővel lehet megkötöni, aki a legkedvezőbb ajánlatot, a meghirdetett pályázaton pedig a legmagasabb összegű bérleti díj ajánlatot tette.
- (3) A licit induló összegét a bérbe adó állapítja meg.
- a) *A pályázat eredménytelensége esetén ismételt pályázatot kell kiírni. Amennyiben ez is eredménytelen, úgy a Pénzügyi Bizottság javaslatot tesz a helyiség esetleges további pályáztatására és a licit összegére, illetve a helyiség további hasznosítási módjára.*
- b) *A hasznosítási mód meghatározása a polgármester hatásköre.*
- (6) *A helyiség bérleti szerződés pályáztatás nélkül meghosszabbítható, ha a szerződés lejártakor:*
- a) *a hasznosítás célja előre láthatóan megváltozik*
- b) *a bérbeadás feltételei előre láthatóan megváltoznak.*

A hasznosítás időtartama az a) pontban meghatározott esetben a szerződés lejártát követő két alkalommal, maximum 1-1 év, a b) pontban meghatározott esetben a bérbeadás újbóli feltételének teljes körű meghatározásáig tart.

6. §

Helyiség nem adható bérbe jogszabály által tiltott vállalkozás céljára.

7. §

- (1) A bérbe adó előzetesen megállapodhat a bérlővel abban, hogy a helyiséget a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá. A bérleti jogviszony folytatása során a bérlő javára - a hitelt érdemlően igazolt költségek erejéig - biztosítható bérbeszámítási jog.
- (2) Az (1) bekezdésben foglalt bérbeszámításnál a bérlő a helyiségbérleti díj 50 %-ának megfelelő összeget fizet mindaddig, amíg költségei beszámításra nem kerülnek.
- (3) A bérbeadással megbízott szerv a szerződés fennállásának idejére évenként a KSH által közzétett infláció *figyelembe vételével* emelkedő bérleti díjban állapodik meg a bérlővel.
- (4) *A helyiségek kedvezményes áron történő bérbeadásáról a Képviselő-testület dönt.*

8. §

A helyiségekre bérlőtársi szerződés nem köthető, kivéve:

- a. ha a helyiség egy része a bérlő számára feleslegessé vált és a helyiségrészt önálló bérleményként nem hasznosítható, úgy létrehozható bérlőtársi szerződés más bérlővel, amennyiben a bérlők a bérleti (bérlőtársi) szerződésükben a bérleti díj, valamint a közüzemi díj fizetésére egyetemleges felelősséget vállalnak
- b. a helyiségben egyéni vállalkozóként kiskereskedelmi vagy javító tevékenységet folytató bérlőnek a házas társával köthető bérleti szerződés.

9. §

- (1) A bérbeadó a helyiség albérletbe adásához nem járulhat hozzá.

- (2) A helyiség bérleti jogának átruházásához a bérbeadó akkor járul hozzá, ha:
- az átruházás írásba foglalt,
 - az új bérlő által a helyiségben folytatni kívánt tevékenység nem ellentétes a helyiség hasznosításának céljával,
 - az új bérlő a régi bérlővel kötött szerződést - a bérleti díj kivételével - teljes egészében átvállalja (alanyváltozás a bérlő személyében),
 - az új bérlő vállalja, hogy a továbbiakban a régi bérlő által fizetett bérleti díj 20 %-kal növelt összegét fizeti meg a bérbeadónak."
- (3) *A bérbeadó az önkormányzati helyiségek közötti bérleti jog elcseréléséhez hozzájárul, amennyiben az új bérlők az eredetileg megkötött szerződést kölcsönösen, teljes egészében átvállalják, és a korábbi helyiségek után nincs bérleti díj tartozásuk.*

10. §

- (1) A bérleti szerződés időtartama alatt a bérleményben folytatott tevékenység megváltoztatásához a bérbe adó előzetes írásbeli engedélyre van szükség.
- (2) A bérlő - a megfelelő hatósági engedélyek birtokában - csak a bérbe adó előzetes írásbeli engedély alapján végezhet a helyiségben szerkezeti átalakítást. Az engedélyben rendelkezni kell az átalakítás sorsáról a bérleti jogviszony megszűnése esetére.
- (3) A bérlő felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy e rendelet 10. §. (1) és (2) bekezdéseiben kikötöttel ellentétes használat következménye.

11. §

A Ltv. 24. §.(1) bekezdés b. pontjának a helyiségbérletekre való alkalmazása során lényeges kötelezettség nem teljesítésének minősül, és a bérbe adó felmondását vonja maga után, ha a bérlő jelen rendelet szabályaival ellentétesen használja a helyiséget, vagy más olyan szerződésszegő magatartást tanúsít, melynek esetére a felmondás lehetőségében a bérbe adóval a szerződésben megállapodott.

12. §

- (1) Az 1. §. (4) bekezdés szerint megbízott bérbe adó megbízási szerződésének tartalmaznia kell a helyiségek listája mellett azok elvárt (minimális) bérleti díjait, valamint azokat a feltételeket, amelyek a beszedett bérleti díjtömeg elszámolását a szerződő felek között meghatározzák.
- (2) A megbízási szerződés tervezetének elfogadásához szükséges - az (1) és (2) bekezdésben foglaltakra tekintettel - az önkormányzat illetékes bizottságának (pénzügyi bizottság) egyetértése.

4. FEJEZET VEGYES RENDELKEZÉSEK

13. §

Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba, ezzel egyidejűleg az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 7/1997. (IV. 30.) ÖK rendelet, valamint az azt módosító 19/1997. (X. 29.), 13/1998. (IX. 30.), valamint a 25/1998. (XII. 16.) ÖK sz. rendeletek hatályukat veszítik.

Oroszlány, 2003. február 25.

Dr. Judi Erzsébet
jegyző

Rajnai Gábor
polgármester