

Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Közgyűlésének 40/2020. (VI.27.) önkormányzati rendelete a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról

Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Közgyűlése a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. Fejezet Általános rendelkezések 1. A rendelet hatálya

1. §

(1) A rendelet hatálya kiterjed Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (továbbiakban: helyiség).

(2) A helyiségek feletti elidegenítési és terhelési jogot Hódmezővásárhely Megyei Jogú Város Közgyűlése gyakorolja a vagyonrendelet és az önkormányzati tulajdonban álló lakások értékesítésének szabályairól szóló önkormányzati rendelet alapján.

(3) Az Önkormányzat a bérbeadói jogokat a polgármester, valamint a Hódmezővásárhelyi Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt. (továbbiakban: bérbeadó) útján gyakorolja a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) és jelen rendeletben foglaltak szerint.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

(1) E rendelet alkalmazásában:

- a) helyiség: olyan önálló rendeltetési egység, amely kizárólag ipari, építőipari, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, kereskedelmi, tárolási, szolgáltatási, igazgatási, honvédelmi, rendészeti, művelődési, oktatási, kutatási, egészségügyi, szociális, jóléti és más gazdasági célra szolgál.
- b) bérbeadó: az Önkormányzatot megillető bérbeadói jogokat gyakorló Hódmezővásárhelyi Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt.
- c) óvadék: a bérleti szerződés létrejöttkor a bérlő által fizetendő, a bérleti szerződésben meghatározott bérleti díj összegének háromszorososa
- d) bánatpénz: a pályázati kiírásban megjelölt irányadó egy havi bérleti díjnak megfelelő összeg
- e) átalakítás: a helyiség alaprajzi elrendezésének vagy külső megjelenésének, illetőleg használati módjának megváltoztatása érdekében végzett, az építmény térfogatát nem növelő építési munka
- f) bővítés: a helyiség alapterületének növelésével járó átalakítási munkálatok (galériaépítés, más helyiségeknek a meglévő helyiséghez történő csatolása stb.)
- g) feújítás: a helyiség eredeti használhatóságának, üzembiztonságának biztosítása érdekében végzett építési-szerelési munka
- h) korszerűsítés: a helyiség használati értékének, teljesítőképességének, üzembiztonságának növelése érdekében végzett építési-szerelési munka

II. Fejezet A helyiségek bérbeadásának szabályai 3. A bérleti jogviszony létrejötte

3. §

(1) A helyiségbérleti jogviszonyt a bérlő és bérbeadó határozott vagy határozatlan időre kötött, írásba foglalt szerződése hozza létre.

(2) A helyiség bérbeadás módja:

- a) nyilvános pályázat lefolytatása
- b) pályázati eljárás lefolytatása nélkül:
 - ba) helyiség bérleti jog átruházása
 - bb) helyiségcsere.

4. Bérbeadás pályázat útján

4. §

(1) A nem lakás céljára szolgáló helyiséget elsősorban nyilvános pályáztatás útján kell hasznosítani.

(2) A pályázati hirdetményt közzé kell tenni helyi lapban, illetve gondoskodni kell a helyben szokásos módon való kifüggesztéséről a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján és megjelentetéséről a város, valamint az ingatlankezelő szervezet (bérbeadó) honlapján.

(3) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:

- a) a helyiség adatait (címe, rendeltetése, alapterülete tájékoztatás arról, hogy a helyiség üres, illetőleg kiüresítésre vár),
- b) az irányadó bérleti díj összegét,
- c) a bánatpénz összegét, módját,
- d) az ingatlan megtekinthetőségének időpontját,
- e) a helyiség profilkötöttségére történő feltétel meghatározását, amennyiben a bérbeadó élni kíván ezzel a lehetőséggel,
- f) a pályázat benyújtásának helyét, idejét és módját,
- g) tájékoztatást arra vonatkozóan, hogy több érvényes pályázat esetén a bérbeadó versenytárgyalást folytathat le, amelynek helyéről, idejéről külön értesítést kapnak a pályázók,
- h) tájékoztatást az óvadék összegére, letétbe helyezésére vonatkozó szabályokról

(4) A pályázó által benyújtott pályázati dokumentációnak tartalmaznia kell:

- a) pályázó
- b) megpályázni kívánt ingatlan(ok) címét,
- c) az általa ajánlott havi bérleti díj összegét,
- d) a pályázati felhívásban foglalt feltételek elfogadásáról szóló nyilatkozatot,
- e) a helyiség általa tervezett felhasználási célját.

(5) A pályázati dokumentációhoz a pályázónak mellékelnie kell:

- a) a tevékenység végzésére jogosító okirat másolatát: 30 napnál nem régebbi cégkivonat, vagy egyéni vállalkozói igazolvány, a tevékenység jellegetől függő egyéb hatósági igazolás, Nemzeti Adó- és Vámhivatal (továbbiakban: NAV) által kiállított adószám
- b) jogi személy pályázó esetén előző évi mérlegét, aktuális évi főkönyvi kivonatot
- c) NAV által kiállított tartozásmentesség-igazolást,
- d) nyilatkozat arról, miszerint nem áll fenn az Önkormányzat, illetve a Polgármesteri Hivatal felé bármely jogcímen vevői tartozása – így különösen: közterület-használati díj, bírság, szerződésből eredő követelés,
- e) annak igazolását, hogy legalább 180 napja folyamatosan a társadalombiztosítás ellátásaira és a magánnyugdíjra jogosultakról, valamint e szolgáltatások fedezetéről szóló 1997. évi LXXX. törvény 5.§-a alapján biztosított,
- f) bánatpénz megfizetésének igazolását,

g) közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazást, amennyiben a pályázati dokumentációt nem a pályázó nyújtja be.

5. §

(1) A bérbeadó a beérkezett pályázatokat alaki és tartalmi szempontból megvizsgálja. Az esetleges hiányosságok pótlására 5 munkanapos, jogvesztő határidő tűzése mellett hívja fel a pályázót.

(2) A beérkezett pályázatokat a bérbeadó bírálja el.

(3) A helyiség bérleti szerződést a legmagasabb bérleti díjat ajánló pályázóval köti meg a bérbeadó. A pályázat nyertesét a bérbeadó hirdeti ki, ezzel egyidejűleg tájékoztatja a Pénzügyi, Gazdasági, Városfejlesztési és Városüzemeltetési Bizottságot

(4) Több érvényes, a vállalt havi bérleti díj tekintetében megközelítőleg azonos pályázati ajánlatot adott pályázók részére a bérbeadó versenytárgyalást tarthat. A versenytárgyalás helyéről és idejéről a bérbeadó írásban tájékoztatja az érintett pályázókat.

(5) Versenytárgyalásról a bérbeadó jegyzőkönyvet készít, amelyet a jelenlévő pályázók, vagy meghatalmazottjuk, a bérbeadó és a jegyzőkönyvvezető írnak alá.

6. §

(1) A nyertes pályázó a pályázat elbírálásának eredményéről szóló értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belül, de legkésőbb a bérleti szerződés aláírásának napjáig köteles az óvadék összegét megfizetni bérbeadó részére. A bérbeadó az óvadék összegét a bérleti szerződés hatálya alatt elkülönítetten kezeli. Az óvadék összege feletti rendelkezési jogot a bérbeadó gyakorolja, különösen a bérlő által felhalmozott tartozások kiegyenlítésére, bérlő által okozott károk megtérítésére.

(2) Amennyiben a nyertes pályázó nem tesz eleget az óvadék megfizetési kötelezettségének az előrt határidőben, a bánatpénzt elveszíti.

(3) A nem nyertes pályázók részére a bérbeadó a pályázat elbírásának eredményéről szóló értesítés kiküldésétől számított 5 munkanapon belül visszatéríti a bánatpénz összegét.

(4) Eredménytelen pályázati eljárás vagy a 6. § (2) bekezdése esetén a helyiséget ismételten pályázat útján kell hasznosítani.

5. Bérbeadás pályázati eljárás lefolytatása nélkül

7. §

(1) Amennyiben a helyiség a bérlő számára feleslegessé vált, a bérleti jogot más természetes személyre, jogi személyre, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre átruházhatja írásbeli megállapodás megkötésével, ha a bérbeadó a 7. § (2) bekezdésében biztosított jogával nem kíván élni és írásbeli hozzájárulását adta a bérleti jog átruházásához.

(2) A bérlő a számára feleslegessé váló helyiséget először a bérbeadó számára köteles felajánlani az átruházásról szóló megállapodás-tervezet egyidejű megküldésével. A bérbeadó a megállapodás-tervezet kézhezvételétől számított 10 napon belül írásban nyilatkozik a bérlő felé, hogy igényt tart-e a helyiségre, vagy hozzájárulását adja az átruházási megállapodás megkötéséhez. Amennyiben a bérbeadó a megadott határidőn belül nem nyilatkozik, a hozzájárulását megadottnak kell tekinteni.

(3) Amennyiben a bérbeadó nem tart igényt a felajánlott helyiségre, átruházható a bérleti jog. Ebben az esetben a bérleti jog átruházásáról szóló megállapodásban kikötött ellenérték (ÁFA nélkül számított) 50%-ának megfelelő összeg a bérbeadót illeti.

8. §

(1) A bérlők az általuk bérelt helyiségeket elcserélhetik a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával. A bérbeadó a helyiség-cseréről szóló megállapodás-tervezet kézhezvételét követő 15 napon belül dönt a hozzájárulás megadásáról.

(2) Amennyiben a cserét követően az érintett helyiségekben az új bérlő nem az eredeti tevékenységet

kívánja folytatni, ezt a megállapodás-tervezet megküldésekor külön jelezni kell a bérbeadó részére. Az eredeti tevékenységtől eltérő tevékenység cserével érintett helyiségben való folytatásának feltétele a bérbeadó írásbeli hozzájárulása.

6. A felek jogai és kötelezettségei

9. §

(1) A felek írásbeli megállapodása tartalmazza többek között a bérleti díj összegét; a fizetési határidejét; a bérbeadó által nyújtott, bérlő által igénybe vett külön szolgáltatások körét, díját.

(2) A bérbeadó a helyiséget köteles a pályázati felhívásban megjelölt állapotban és felszereltséggel, leltár felvétele mellett átadni a bérlő részére. A leltárt mindkét félnek alá kell írnia.

(3) A bérlő köteles a helyiséget a bérleti szerződésben meghatározott rendeltetésnek megfelelően használni. Köteles a bérbeadónak írásban bejelenteni, amennyiben ezen kötelezettségének 2 hónapot meghaladóan nem tesz eleget.

(4) A bérlő a bérleti jogviszony megszűnésekor köteles a helyiséget legalább az átadáskori állapotban és felszereltséggel elhelyezési és kártalanítási igény nélkül a bérbeadónak visszaadni. Jegyzőkönyv és leltár felvétele mellett.

(5) A bérlő jogosult a szükséges hatósági engedélyek birtokában és a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával a helyiséget saját költségén beszámítási, megtérítési igény nélkül átalakítani.

(6) A bérlő és bérbeadó megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a helyiséget korszerűsítheti, felújíthatja. A megállapodást írásba kell foglalni. A költségtervet a bérbeadónak jóvá kell hagynia. megállapodásnak tartalmaznia kell, hogy a munkálatok elvégzésének költségei melyik felet terhelik. Amennyiben a bérlő a helyiségben bérbeadói hozzájárulással végzett korszerűsítési, felújítási munkálatok során az Ltv.-ben meghatározott kötelezettséget is teljesít a bérbeadó helyett, úgy a bérbeadó és a bérlő előzetesen megállapodhatnak ezen munkálatok költségének bérbeadó általi megtérítésében.

III. Fejezet

Vegyes rendelkezések

7. A bérleti jogviszony megszűnése, megszüntetése

10. §

(1) A helyiség bérleti jogviszony megszűnésére az Ltv. 23. § (1), 39. § bekezdésében meghatározottak vonatkoznak.

(2) A felek a bérleti szerződést közös megegyezéssel az adott hónap utolsó napjára megszüntethetik.

(3) A határozatlan időre kötött bérleti szerződés – bármelyik fél felmondása esetén – a felmondási idő 6 hónap, amennyiben a felek erről külön nem rendelkeznek a szerződésben.

8. A bérleti jogviszony szünetelése

11. §

(1) A bérlő kérelmére és a bérbeadó hozzájárulásával legfeljebb 1 hónap időtartamra a bérlet szünetelteshető.

(2) A helyiség bérlet szünetelésének idejére a bérleti díj 50 %-át köteles fizetni a bérlő bérletfenntartási díjként.

9. Bérbeadói jogok gyakorlása

12. §

(1) A helyiség tulajdonosának képviseletében a polgármester hatáskörébe tartozik bérlő részére tulajdonosi hozzájárulás megadása az építési engedélyköteles átalakítási, korszerűsítési, felújítási munkák elvégzéséhez.

(2) A bérbeadó ingatlankezelő szervezet hatáskörébe tartozik a 7. §, 8. §, 9. § (5)-(6) bekezdésében meghatározott hozzájárulások megadása a 12.§ (1) bekezdésben foglaltak kivételével.

10. Külön szolgáltatások köre

13. §

A felek a bérbeadó által nyújtott és a bérlő által igénybe kívánt venni külön szolgáltatások (pl: internetszolgáltatás, takarítás) megnevezését, ellenértékét írásbeli megállapodásukban rögzítik.

11. Átmeneti és záró rendelkezések

14. §

(1) Jelen rendeletet a hatályba lépésekor érvényes bérleti jogviszonyok tekintetében is alkalmazni kell.

(2) Jelen rendelet 2020. július 1. napján lép hatályba azzal, hogy rendelkezéseit a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készületségről szóló 2020. évi LVIII. törvényben foglaltak figyelembevételével lehet alkalmazni.