



### **Előterjesztés**

Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. szeptember 29-i ülésére

**Tárgy:** Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testületének ..../2023.(IX.29.) önkormányzati rendeletének megalkotása az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás célú helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének feltételeiről

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Törvényességi Felügyeleti Osztályának szakmai segítségnyújtása alapján szükségessé vált az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás célú helyiségeinek bérbeadásának feltételeiről szóló 4/2014. (II.28.) önkormányzati rendelet felülvizsgálata. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 2. számú melléklete tételesen hivatkozik azokra a normatív törvényi rendelkezésekre, amelyek alapján az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének rendeleti szabályait meg kell állapítani. A jogszabályi rendelkezés szerint szabályozni kell:

- az Ltv. 2. sz. melléklet n.) pontja szerint a helyiségek bérleti jogának cseréjéhez, illetőleg átruházásához történő bérbeadói hozzájárulás feltételeit.
- az Ltv. 2. sz. melléklet p.) pontja szerint a törvény alapján elővásárlási joggal érintett helyiségek vételárának mértéke és megfizetésének módja, valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett helyiségek eladási feltételeit.

A felülvizsgálat során megállapítást nyert, hogy indokolt Dorog Város Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás célú helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének feltételeiről szóló új rendelet megalkotása és elfogadása.

Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztés mellékletét képező új rendelet-tervezetet elfogadja.

Dorog, 2023. szeptember 12.

Dr. Tittmann János s.k.  
polgármester

**Dorog Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelete az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás célú helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének feltételeiről**

Dorog Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, valamint 58. § (2)-(3) bekezdéseiben 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. §**

(1) A rendelet hatálya Dorog Város Önkormányzatának tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségekre terjed ki.

(2) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lvt.), továbbá a Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezéseit kell alkalmazni.

*II. Fejezet*  
**A HELYISÉGEK ELIDEGENÍTÉSE**

**2. §**

A Képviselő-testület döntése alapján az önkormányzat tulajdonában lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiségek idegeníthetők el.

**3. §**

(1) A helyiségek elidegenítésének nyílt licites pályázatot kell kiírni.

(2) A helyiségek elidegenítése során független ingatlanforgalmi szakvélemény beszerzése kötelező.

(3) A törvény alapján elővásárlási joggal érintett helyiségek elidegenítésére is nyílt licites pályázatot kell kiírni.

(4) A vételárat egy összegben kell megfizetni.

*III. Fejezet*  
**A HELYISÉGEK BÉRLETE**

**4. §**

(1) Polgármester hatáskörébe tartozik:

- a) a nem lakáscélú helyiségek bérbeadására vonatkozó pályázat kiírása,
- b) a beérkezett pályázatok elbírálása, ez alapján a nem lakáscélú helyiségek bérbeadása,

- c) a helyiségbérleti szerződés, valamint a bérbeadó és a bérlő egyéb jellegű megállapodásai tartalmának meghatározása,
- d) a helyiségbérleti szerződés határidő lejárta előtti felmondása.
- e) döntés harmadik személy bérleménybe történő befogadásáról,
- f) döntés jogszerű használat során folytatott tevékenység megváltoztatásáról.

(2) A bérbeadási jogokkal és kötelezettségekkel járó feladatokat a Polgármesteri Hivatal Pénzügyi, Városfejlesztési Osztálya végzi.

## 5. §

A nem lakáscélú helyiségek határozatlan időre adhatók bérbe.

## 6. §

(1) Nem lakáscélú helyiség bérbeadására pályázatot kell kiírni.

(2) Nem kell pályázatot hirdetni:

- a) a helyiségre az önkormányzat szervének, intézményének van igénye,
- b) életvédelmi (polgári védelmi) funkciójú helyiség kerül bérbeadásra.

(3) A pályázati felhívást meg kell jelentetni a helyi újságban, a város honlapján és a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján.

(4) A pályázati felhívásnak az alábbiakat kell tartalmaznia:

- a) a helyiség címét, alapterületét, felszereltségét,
- b) a bérbeadó megnevezését, címét,
- c) a helyiség megtekintésére biztosított időpontot,
- d) a hasznosítás célját és a helyiségben végezhető tevékenységet,
- e) a pályázati ajánlat benyújtásakor a polgármesteri hivatalnál letétbe helyezendő óvadék összegét,
- f) a bérleti díj alsó határát,
- g) a bérleti díj értékállósága megőrzése érdekében az évenkénti emelés módját és mértékét
- h) a bérleti szerződés időtartamát,

(5) Az írásban benyújtott pályázatnak tartalmaznia, illetve ahhoz mellékelni kell:

- a) a pályázó adatait (név, székhely, adószám, cégjegyzékszám, vezető tisztségviselő neve, elérhetőség)
- b) a nemzeti és önkormányzati adóhatóság által kiállított, köztartozás mentességről szóló igazolást,
- c) a végezni kívánt tevékenység megnevezését, részletes leírását,
- d) a vállalt bérleti díj összegét, és
- e) a pályázó nyilatkozatát, hogy a kiírt pályázati feltételeket elfogadja, illetve azoknak megfelel.

(6) A pályázat előkészítését a Polgármesteri Hivatal Pénzügyi, Városfejlesztési Osztály végzi.

(7) A pályázat elbírálásánál a közszolgáltatás, közérdek, a bérleti díj összegével szemben elsőbbséget élvez.

## 7. §

A pályázat nyilvános, azon minden természetes és jogi személy részt vehet.

## 8. §

(1) A bérbeadó kötelezettsége:

- a) Az ingatlan megtekintésének biztosítása, a pályázati kiírásban foglaltaknak megfelelően.
- b) Az ingatlan vagyon biztosítása.
- c) Az ingatlanban található közművek, használatba vételi lehetőségének biztosítása.
- d) Az ingatlan átadása a bérlőnek, a pályázati kiírásban foglaltak, illetve egyéb megállapodásban rögzítettek szerint.

(2) A bérbeadó jogosult a helyiség rendeltetésszerű használatát, valamint a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését egy naptári éven belül – kivéve a rendkívüli káreseményt – két alkalommal ellenőrizni.

## 9. §

(1) A bérlő köteles:

- a) a bérlemény városképbe illeszkedő, állagmegóvására, karbantartására,
- b) a rendeltetésszerű és rendeltetés ellenes használatból eredő károk megtérítésére,
- c) a közüzemi szolgáltatókkal szerződést kötni és az abban foglaltakat teljesíteni,
- d) jogszabályok által előírt, szerződésben és egyéb megállapodásban vállalt kötelezettségek teljesítésére,
- e) a szerződés megszűnését követő két héten belül, az ingatlant a szerződésben és egyéb megállapodásban foglaltak szerint visszaadni,
- f) a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról, illetve cseréjéről gondoskodni,
- g) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetve cseréről gondoskodni,
- h) gondoskodni az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ,
- i) gondoskodni a bérlemény előtti terület, valamint az épület továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról és a nem háztartási szemét elszállításáról, amely a bérlő tevékenységével függ össze,
- j) a bérlő a bérleti szerződés fennállása alatt köteles a helyiséget rendeltetésszerűen, a helyiségbérleti szerződésben rögzített, vagy az attól tulajdonosi hozzájárulás alapján eltérő tevékenység folytatására használni,
- k) a bérlemény előtti terület tisztántartását a bérlő a terület állagsérelem nélkül köteles elvégezni, valamint köteles a Bérbeadó felé haladéktalanul jelezni, amennyiben észleli, hogy a bérlemény előtti terület rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, vagy az balesetveszélyes.

(2) A bérlő jogosult, a tevékenység megkezdéséhez és folytatásához szükséges átalakítási munkák elvégzéséhez, a bérbeadóval kötött írásbeli megállapodás alapján, saját költségére. A megállapodásban rögzíteni kell a bérleti jogviszony megszűnése utáni, a bérbeadó által elvárt állapotot.

## 10. §

(1) A helyiséget jogcím nélkül használó helyiséghasználati díjat köteles fizetni.

(2) A helyiséghasználati díj a szerződés megszűnte után a bérleti díj 200%-a.

## 11. §

A helyiség átadásával ill. visszavételével kapcsolatos feladatok kulcsok átadása vagy visszavétele, átadás – átvételi jegyzőkönyvek készítése elvégzésére a Polgármesteri Hivatal Pénzügyi, Városfejlesztési Osztálya köteles.

## 12. §

A bérlő nem követelheti a pályázat elnyerése után a bérbeadótól, hogy a helyiséget a megjelölt használatnak (tevékenységnek) megfelelő módon kialakítsa, felszerelje.

## 13. §

(1) A pályázati kiírásban biztosítani kell a pályázók számára a helyiség megtekintését, illetve a megkötendő bérleti szerződésben hivatkozni kell arra, hogy a bérlő a helyiséget megtekintett állapotban veszi bérbe.

(2) A bérleti szerződésben rögzítésre kerül, hogy a szerződésben nem szabályozott kérdésekben a felek az Lvt., a Ptk. és e rendelet rendelkezéseit tekintik irányadónak.

## 14. §

(1) A helyiségbe más személy kizárólag a bérbeadó hozzájárulásával fogadható be.

(2) A hozzájárulás feltétele, hogy a bérleti szerződést a bérbeadó és a bérlő a közös megegyezéssel módosítsa. A szerződés módosítása során a bérleti díj 50%-kal történő megemelésében és abban kell megállapodni, hogy a szerződés megszűnése esetén a bérlő és a befogadott személy a helyiséget csereelhelyezés igénye nélkül kiüríti és a bérbeadó részére visszaadja.

(3) A helyiség más jogcímen történő használatra átengedéséhez hozzájárulni nem lehet.

(4) A bérlő a helyiség bérleti jogát, a bérbeadó önkormányzat előzetes hozzájárulásával átruházhatja. A két fél közötti helyiségbérleti jog átruházási szerződés az önkormányzat záradékához kötött.

## *IV. Fejezet* **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

## 15. §

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

## 16. §

Hatályát veszti az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás célú helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 4/2014. (II.28.) önkormányzati rendelet.

Dr. Tittmann János  
polgármester

Kecskésné Patos Szilvia  
jegyző