

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
KÖZGYŰLÉSÉNEK**

27/2003. (V. 29.) számú

r e n d e l e t e

a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről

(egységes szerkezetben a 47/2003. (VIII.28.) számú, az 55/2003. (XI. 28.) számú,
a 22/2010.(IX.21.) KGY, a 30/2010.(XI.12.), a 25/2011.(VI.30.), a 25/2013.(V.31.), a 38/2013.(IX.27.) a
3/2017.(I.27.) és a 20/2017.(VI.30.) önkormányzati rendeletekkel)

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése (a továbbiakban: közgyűlés) a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló – többször módosított – 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Ltv.) kapott felhatalmazás alapján az önkormányzati tulajdonban levő nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a továbbiakban: helyiségek) bérbeadásának szabályairól az alábbi rendeletet alkotja:

A helyiségbérlet szabályai

A rendelet hatálya

1. §.

A rendelet hatálya kiterjed Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló valamennyi nem lakás célú helyiségre.

A bérbeadói jogok gyakorlása

2. §.

(1) A rendelet hatálya alá tartozó helyiségek vonatkozásában a bérbeadói jogokból – külső szervezetre át nem ruházható hatáskörében – Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala gyakorolja:

- a) a bérleti díj szerződés szerinti beszedését;
- b) a bérbeszámítással kapcsolatos feladatok ellátását;
- c) a pályázati eljárás lebonyolítását;
- d) a bérleti szerződés megkötését a 7.§ (2) bekezdése szerint, ide értve az ugyanott meghatározott okokból eredő bérleti díj mérséklést is;
- e) a helyiség birtokba adását és visszavételét;
- f) a bérbeadói hozzájárulás megadását, illetve megtagadását;
- g) a bérleti jogviszony felmondását, megszüntetését.

(2) Az (1) bekezdésben fel nem sorolt bérbeadói jogok gyakorlásával külső szerv is megbízható.

(3) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és az Ltv. rendelkezései az irányadóak.

A pályázati eljárás

3. §.

(1) A bérbeadó a helyiség hasznosítása céljából nyilvános pályázatot hirdet - a /11/ bekezdésben foglaltak kivételével - amelyet egy helyi lapban és a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján kell meghirdetni. Indokolt esetben zárt körű pályázat is kiírható.

(2) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell :

- a) a pályázatot kiíró szerv megnevezését, székhelyét;
- b) a pályázat célját, jellegét (nyílt vagy zárt körű), több forduló esetén a fordulók számát, továbbá arra vonatkozó utalást, hogy a pályázó titkosan jelígyesen (a pályázó neve külön zárt borítékban szerepel), vagy név aláírásával pályázhat-e;
- c) a pályázat tárgyaként a bérbe adandó helyiség megjelölését, jellemző adatait, az engedélyezett tevékenységi kört;
- d) a bérbeadás feltételeit, beleértve a használat időtartamát, a fizetési feltételeket,
- e) az ajánlatok benyújtásának helyét, módját, és pontos időpontját;
- f) a pályázatra vonatkozó kérdések feltevésének, az esetleges további információszerzés helyének megjelölését;
- g) a kiíró azon kivételes jogának fenntartását, hogy érvényes ajánlatok esetén is a pályázatot eredménytelennek minősítse és egyik ajánlattevővel se kössön szerződést;
- h) a pályázati biztosíték megjelölését, rendelkezésre bocsátásának határidejét és módját;
- i) a helyiségre vonatkozó esetleges előbérleti jogot;
- j) a licit alapjául szolgáló legkisebb bérleti díjat;
- k) azt a körülményt, hogy a bérleti díj a 7. § /4/ bekezdése szerint változhat a bérleti jogviszony fennállása alatt újabb szerződéses konszenzus hiányában is.

(3) A pályázati tárgyaláson az a pályázó vehet részt, aki a hirdetésben közzétett és a részletes pályázati tájékoztatóban foglalt feltételeket elfogadja, és pályázatát - a bántépénz befizetésének igazolásával együtt - a kiírt határidőig írásban benyújtja.

(4) Érvénytelen az ajánlat, ha :

- a) az ajánlatot a kiírásban meghatározott, illetve szabályszerűen meghosszabbított határidő után nyújtották be;
- b) biztosíték adási kötelezettség esetén a biztosítékot az ajánlattevő nem bocsátotta, vagy nem az előírtaknak megfelelően bocsátotta a kiíró rendelkezésére;
- c) az ajánlati árat (díjat) nem egyértelműen határozta meg, vagy más ajánlatához vagy feltételhez kötötte;
- d) az ajánlattevő a pályázat titkosságát megsértette;
- e) az ajánlattevő nem tett részletes és kötelező erejű jognyilatkozatot az ajánlatával kapcsolatban, vagy nem vállalt ajánlati kötöttséget;
- f) az ajánlat az előző pontokban felsoroltakon túlmenően nem felel meg a pályázati kiírásban, a jogszabályokban, valamint a jelen eljárási rendben foglaltaknak.

(5) A (4) bekezdésben megjelöltek nem pótolható hiányosságok, ezért az ajánlat érvénytelenségét eredményezik.

(6) A (4) bekezdésben megjelölteken kívüli tartalmi kellekek hiánya **esetén** – ha az az ajánlat lényegét nem érintő formai ok következménye – a hiányosság önként vagy a kiíró felhívására pótolható.

(7) Azok az ajánlattevők, akik érvénytelen pályázatot nyújtottak be, a pályázati eljárásban, illetve annak további szakaszában nem vehetnek részt.

(8) Az érvénytelen ajánlatot úgy kell tekinteni, mintha az érintett pályázó nem tett volna ajánlatot az adott pályázati eljárás keretében. Az ajánlat érvénytelensége a pályázat érvényességét nem érinti.

(9) A bánatpénz összege a licit alapját képező éves bérleti díj 10 %-a (Áfa nélkül, forintban meghatározva).

(10) A pályázati tárgyalásról jegyzőkönyvet kell vezetni.

(11) Nem kell pályázatot hirdetni, ha:

- a) a helyiségre korábban meghirdetett pályázat eredménytelen maradt;
- b) a bérbeadás közérdekű, vagy várospolitikai célt szolgál, illetve önkormányzati feladat ellátásához szükséges;
- c)¹ a helyiség műteremként, tornateremként kerül hasznosításra;
- d) a bérlő a helyiséget cserehelyiségként kéri;
- e) a helyiség társadalmi, érdekvédelmi egyesület működését szolgálja.

(12) Eredménytelen a pályázat, ha :

- a) a kitűzött időpontig egyetlen ajánlat sem érkezett, vagy az ajánlat a pályázati kiírás alapján nem értékelhető;
- b) a beérkezett ajánlatok egyike sem felelt meg a pályázati kiírás követelményeinek, vagy más, a pályázatra vonatkozó előírásnak;
- c) kétfordulós pályázat esetén a második fordulóban egyetlen ajánlattevő sem jelent meg, illetve egyetlen, a második fordulóra meghívott pályázó sem tett olyan értékelhető ajánlatot, amely megfelelt volna a pályázati kiírásban foglalt követelményeknek. Ezt a rendelkezést megfelelően alkalmazni kell a kettőnél több fordulóból álló pályázatokra is;
- d) a kiíró valamely ajánlattevőnek a pályázat tisztaságához fűződő, vagy a többi pályázó érdekeit egyébként súlyosan sértő cselekménye miatt a pályázat eredménytelenné nyilvánítása mellett döntött;
- e) a kiíró indoklás nélkül úgy dönt, hogy a pályázat során ajánlatot tett egyik ajánlattevőt sem nyilvánítja nyertesnek, és így a pályázatot eredménytelennek minősíti.

(13) Az eredménytelen pályázatot követően új pályázatot kell kiírni, ha a bérbeadó a helyiséget az Önkormányzat számára kedvezőbb feltételekkel kívánja bérbe adni.

A határozatlan időre történő bérbeadás

4. §.

(1) A bérbeadó a helyiség határozatlan időre történő hasznosítása esetén azzal a pályázóval köti meg a bérleti szerződést, aki az Önkormányzat számára a legkedvezőbb ajánlatot teszi.

(2)² A pályázat nyertese a pályázati tárgyalást követő 15 napon belül, de még a bérleti szerződés megkötése előtt köteles a szerződésben rögzített felmondási időtartamnak megfelelő összeget kaució címén a bérbeadónak egy összegben megfizetni, vagy ezen összegre bankgaranciát nyújtani.

¹ A 38/2013.(IX.27.) önkormányzati rendelet 1. §-a módosította. (Hatályos: 2013.09.28. napjától)

² A 22/2010.(IX.21.) KGY. rendelet 1. §-a módosította

A határozott időre, vagy feltétel bekövetkezéséig történő bérbeadás

5. §.

(1) A bérbeadó a helyiség határozott időre, vagy feltétel bekövetkezéséig történő hasznosítása esetén azzal a pályázóval köti meg a bérleti szerződést, aki az Önkormányzat számára a legkedvezőbb ajánlatot teszi.

(2)³ A pályázat nyertese a pályázati tárgyalást követő 15 napon belül, de még a bérleti szerződés megkötése előtt köteles legalább egy havi megajánlott bérleti díjnak megfelelő összeget kaució címén a bérbeadónak egy összegben megfizetni, vagy ezen összegre bankgaranciát nyújtani.

A helyiségbérlet létrejötte

6. §.

(1)⁴ A helyiségbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő írásban megkötött szerződése hozza létre.

(2) A szerződést határozatlan vagy - legfeljebb 10 évig tartó - határozott időre, illetőleg feltétel bekövetkezéséig lehet megkötni.

7. §.

(1) A fizetendő helyiségbérben és a használatba adás időpontjában - kivéve a pályázat útján történő hasznosítást - a szerződés megkötésekor kell megállapodni.

(2) A bérleti díj megállapításánál a közgyűlésnek a nem lakáscélú helyiségek bérleti díjának megállapításáról szóló határozata szerinti övezeti besorolás alapján meghatározott bérleti díjat kell alapul venni, de a bérbeadó - figyelembe véve a helyiség fekvését, komfortnélküliségét, műszaki állapotát - a bérleti díjat legfeljebb 30 %-kal mérsékelheti. A bérleti díj előzőek szerinti mérséklése esetén a bérleti szerződést - a Vagyongazdálkodási és Üzemeltetési Iroda vezetője - a jegyző ellenjegyzésével köti meg. Pályázati eljárás során kialakult bérleti díjból kedvezményt adni nem lehet.

(3) A (2) bekezdésben foglaltak szerint megállapított bérleti díjnál pályázati eljárás során a licit alapjául szolgáló bérleti díj kevesebb nem lehet.

(4) A (2) bekezdés szerint meghatározott, illetve a pályázati eljárás során kialakult (a megkötött bérleti szerződésbe foglalt) bérleti díj minden év január 1. napján automatikusan emelkedik az előző évre vonatkozó – törvényben meghatározott – a Ptk. szerint irányadó kamat mértékével.

Erre a körülményre a bérleti szerződésnek kifejezett kikötést kell tartalmaznia, a pályázati felhívásnak pedig erre utalnia kell.

(5) A (4) bekezdésben foglaltaktól csak különös méltánylást érdemlő esetben lehet eltérni.

³ A 22/2010.(IX.21.) KGY. rendelet 2. §-a módosította

⁴ A 22/2010.(IX.21.) KGY. rendelet 3. §-a módosította

(6) A (4) bekezdés szerint megemelkedő bérleti díjat a bérlővel minden év január 31. napjáig írásban közölni kell. A január hóra járó bérleti díjat már a megemelt – és közölt - mértékben köteles a bérlő megfizetni. Amennyiben a bérleti díj közlése a tárgyhavi bérleti díj megfizetése után érkezik meg a bérlőhöz, a bérlő a különbözetet az értesítő kézhezvételét követő 15. napon belül külön késedelmi kamat nélkül fizetheti meg bérbeadónak.

(7)^{5,6} Az intézményi vagyon körébe tartozó helyiség nem haszonszerzés céljából végzett hasznosítása esetén, Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonának meghatározásáról, a vagyon feletti tulajdonjog gyakorlásának szabályozásáról szóló 48/2012. (XII.14.) önkormányzati rendeletben foglaltak figyelembe vételével, az intézmény költségvetésében foglaltak alapján kell a bérleti díjat megállapítani. Az intézményi vagyon körébe tartozó helyiség haszonszerzés céljából végzett hasznosítása esetén jelen rendelet 7.§ (2) pontjában foglaltakat kell alkalmazni.

A szerződés megkötése

8. §.

(1) A kiíró csak azzal a pályázóval köthet szerződést – a /4/ bekezdésben foglaltak kivételével –, aki a pályázatot megnyerte.

(2) A pályázat nyertese az, akit a kiíró döntésre jogosult személyének vagy testületének döntésében - a kiírásban foglalt értékesítési szempontoknak megfelelően - nyertesnek nyilvánított.

(3) A szerződést a pályázat elbírálásáról történt döntéstől számított lehető legrövidebb időn belül kell megkötöni, de legkésőbb 30 napon belül.

(4) Ha a pályázat nyertesével a szerződéskötés meghiúsulna, vagy a szerződés aláírása után a nyertes a szerződésben foglaltakat nem teljesíti és ezért a kiíró a szerződéstől elállt, vagy a felek felbontották azt, úgy a kiíró – a pályázati eljárás hivatalos eredményét figyelembe véve – jogosult a pályázati eljárásban második legkedvezőbb érvényes ajánlatot tevővel szerződést kötni, vagy új pályázatot kiírni.

A bánatpénzre vonatkozó rendelkezések

9. §.

(1) Ha a pályázat nyertese az előírt határidőn belül nem teljesíti fizetési kötelezettségét, vagy nem köti meg a bérleti szerződést, úgy az általa befizetett bánatpénzt elveszti.

(2) A nyertes pályázó által befizetett bánatpénz beszámít a kaucióba. A bérbeadó a bérleti szerződés aláírását követő 8 napon belül intézkedik a bánatpénznek a nem nyertes pályázók részére történő visszafizetésére.

A felek jogai és kötelezettségei

10. §.

(1) Ha a felek másként nem állapodnak meg, a bérbeadó köteles a helyiséget a bérleti szerződésben megkötését követő munkanapon rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban és megfelelő

⁵ A 22/2010.(IX.21.) KGY rendelet 4.§-a módosította

⁶ A 3/2017.(I.27.) önkormányzati rendelet 1.§-a módosította. (Hatályos: 2017.02.01-től.)

felszereltséggel a bérlőnek átadni. A helyiség átadás-átvételéről legalább a bérlő és a bérbeadó által aláírt jegyzőkönyvet kell készíteni.

(2) A bérbeadó köteles gondoskodni az Ltv.-ben előírtak szerint az épület egészére kiterjedő szükséges külső felújítási munkákról.

11. §.

(1) Eltérő megállapodás hiányában – teljes egészében saját költségén – a bérlő köteles gondoskodni:

- a) a helyiségekhez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védő (elő-) tető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról, továbbá a bérlő tevékenysége érdekében szükséges felújításáról, pótlásáról, cseréjéről;
- b) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetve tart üzemben;
- c) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról, megvilágításáról, ha ez a bérlő tevékenysége miatt vált szükségessé;
- d) a tevékenysége során keletkezett kommunális hulladék elszállításáról.

(2) A bérlő köteles

- a) a közüzemi szolgáltatókkal – amennyiben ez műszakilag nem kizárt – a saját nevében közüzemi szerződést kötni, a díjakat közvetlenül a szolgáltatónak fizetni;
- b) az a) pont szerint fizetendő díjak kivételével – amennyiben a közvetlen díjfizetés műszakilag nem megoldható, vagy nem közüzemi szolgáltatás esetén – bérbeadónak megfizetni azon szolgáltatás díját, melyet a bérbeadó megfizetett a szolgáltatónak; amennyiben a szolgáltató közvetlenül a bérlőt hívja fel teljesítésre, úgy annak eleget tenni;
- c) a helyiség, vagy az azt magába foglaló épület felújítása, karbantartása esetén bérlő köteles az említett tevékenységet tűrni. Ezen időszakra bérleti díj kedvezményt, vagy más hasonló fizetési könnyítést nem igényelhet, kivéve, ha a tevékenység a helyiség használatát kizárja, vagy nagy mértékben korlátozza. Ha a használat csupán megnehezült nem lehet kedvezményt biztosítani.

(3) A (2) bekezdésben foglalt kötelezettségeket a bérleti szerződésben rögzíteni kell.

(4) A bérlő a helyiségben építési (bontási, átalakítási) munkát előzetes bérbeadói és - az építésügyi jogszabályokban meghatározott esetekben - építésügyi hatósági engedéllyel végezhet.

(5) A bérlő a helyiséget más célra vagy más tevékenységekre csak a bérbeadó hozzájárulásával használhatja.

(6) A bérlő a közbiztonságot, a közkerécsőt, a vagyonbiztonságot, életet, vagy testi épséget veszélyeztető magatartást nem folytathat.

(7) A bérlő köteles a helyiséget a bérleti szerződés megszűnését követő napon legalább az átadáskori jegyzőkönyvben meghatározott állapotban - a bérbeadónak visszaadni.

12. §.

(1) A felek megállapodhatnak abban, hogy amennyiben a bérlő olyan munkát - előzetes bérbeadói hozzájárulás alapján, kizárólag abban az esetben, ha az a helyiség értékét jelentősen növeli és az Önkormányzatnak kifejezetten szüksége van rá – kíván elvégezni, amely nem tartozik a

kötelezettségei közé, a bérbeadó a bérlő költségeit egészben vagy részben megtérítheti. Ilyen megtérítésre a bérbeadó nem köteles.

(2) Ezért a bérlő, a havonta esedékes bérleti díj legfeljebb 50 %-ának megfelelő összegig bérbeszámításra tarthat igényt, a bérbeadó által elismert - előzetesen egyeztetett, a munka elvégzése után számlákkal igazolt - ÁFA-val növelt költségeinek megtérüléséig.

(3) A bérlő a bérbeszámítás időtartama alatt is a teljes havi bérleti díj után köteles az ÁFA összeget megfizetni.

A helyiségbérlet megszűnése

13. §.

A szerződés megszűnik, ha :

- a) a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;
- b) a határozott időre, vagy valamely feltétel bekövetkezéséig szóló helyiségbérleti szerződésben a meghatározott idő eltelik, illetőleg a feltétel bekövetkezik;
- c) a bérlő a helyiséget elcseréli;
- d) az arra jogosult felmond;
- e) a bérlőnek a helyiségben végzett tevékenységéhez szükséges egyéni vállalkozói igazolványát visszavonták, vagy azt a bérlő visszaadta;
- f) a bérlő helyiségbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik;
- g) a bérlő helyiségbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;
- h) a bérlőt a Magyar Köztársaság területéről kiutasították;
- i) a bérlő meghal és nincs a helyiségbérleti jog folytatására jogosult személy;
- j) a gazdasági társaság, illetőleg a nem gazdasági társaság formában működő jogi személy bérlő jogutód nélkül megszűnik;
- k./ a helyiség megsemmisül.

14. §.

(1) Ha a helyiségbérlet megszűnik - a helyiségcseré és azon eset kivételével, ha a helyiség a bérlőnek felróható okból semmisül meg -, a bérlő az általa befizetett kauciónak a kamatokkal nem növelt (kamatmentes) összegére tarthat igényt.

(2) A bérbeadó a bérleti szerződés megszűnését követő 8 napon belül a kaució összegéről a bérlővel elszámol. A kaució összegéből a bérbeadó jogosult a bérleti jogviszonyból eredő követelését beszámítás útján érvényesíteni.

(3) A bérbeadó a bérleti szerződés felmondással történő megszűnését követő 8 napon belül a befizetett használatba vételi, illetve igénybevételi díjjal elszámol a bérlővel. A befizetett használatba vételi, illetve igénybevételi díj összegéből a bérbeadó jogosult a bérleti jogviszonyból eredő követelését beszámítás útján érvényesíteni.

A bérlőtársi szerződés

15. §.

- (1) A helyiségbérleti szerződést több fél együttesen is megkötheti (bérletársak).
- (2) Bérletársi jogviszony akkor is létesíthető, ha a helyiségre már helyiségbérleti jogviszony áll fenn.
- (3) Ha – a (2) bekezdésben foglaltak értelmében – utólag kerül sor bérletársi jogviszony létesítésére, határozatlan időre szóló bérlet esetén a bérleti díj éves összegével azonos mértékű, határozott időre, vagy feltétel bekövetkezéséig szóló bérlet esetén a féléves bérleti díjnak megfelelő hozzájárulási díjat kell fizetni, kivéve ha az új bérletárs a bérlő közeli hozzátartozója. A hozzájárulási díj a bérleti jogviszony bármely jogcímen történő megszűnése esetén sem követelhető vissza.
- (4) A bérletársi jogviszony létesítésének feltétele a bérbeadó, a bérlő, valamint a leendő bérletárs erre irányuló szerződése.
- (5)⁷ A bérbeadó nem létesít utólag bérletársi jogviszonyt, ha:
- a) a bérlőnek a bérbeadó felé díj-, vagy adó jellegű tartozása van;
 - b) a bérlő, vagy a leendő bérletárs nem igazolja, hogy a hozzájárulási díjat a bérbeadó számlájára megfizette;
 - c) akár a bérlő, akár a bérletárs az övezeti besorolás szerinti bérleti díj megfizetését nem vállalja;
 - d) folyamatban van a bérleti jogviszony megszüntetése;
 - e) a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a bérletársi jogviszony létesítését nem támogatja.
- (6) A bérletársak jogai és kötelezettségei egyenlőek, jogukat együttesen gyakorolhatják. Kötelezettségük a bérbeadó felé egyetemleges.

A helyiség bérleti jogának átruházása

16. §.

- (1) A bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával harmadik személyre átruházhatja. Határozott idejű bérleti jog a jogviszonyból még fennálló időtartamra ruházható át.
- (2) A feleknek a bérbeadó hozzájárulását a megállapodás megkötésétől számított 8 napon belül kell megkérni.
- (3) A bérleti jogot átvevő félnek a bérleti jog megszerzése ellenében a bérbeadó részére egyszeri hozzájárulási díjat kell fizetni. A hozzájárulási díj a bérleti jogviszony megszűnésekor sem követelhető vissza.
- (4) A hozzájárulási díj mértéke határozatlan időre szóló bérleti jogviszony esetén:
- a) ha a helyiség átadásra kerülő alapterülete nem haladja meg a 100 m²-t a 7. § (2) bekezdésében megjelölt határozatba foglalt övezeti besorolás szerint a bérleti jog átadásának időpontjában érvényes kedvezmények nélküli 1 éves, ÁFA-val növelt bérleti díj 80 %-ának megfelelő összeg.

⁷ A 20/2017.(VI.30.) önkormányzati rendelet 1. §-a módosította. (Hatályos:2017.07.01-től)

- b) ha a helyiség átadásra kerülő alapterülete meghaladja a 100 m²-t a 7. § (2) bekezdésében megjelölt határozatba foglalt övezeti besorolás szerint a bérleti jog átadásának időpontjában érvényes kedvezmények nélküli 1 éves, ÁFA-val növelt bérleti díj 60 %-ának megfelelő összeg.

(5) A hozzájárulási díj mértéke határozott időre szóló bérleti jogviszony esetén:

- a) ha a helyiség átadásra kerülő alapterülete nem haladja meg a 100 m²-t az a 7. § (2) bekezdésében megjelölt határozatba foglalt övezeti besorolás szerint a bérleti jog átadásának időpontjában a bérleti jogviszonyból még hátralévő időtartam (év) szorozva az érvényes kedvezmények nélküli 1 éves, ÁFA-val növelt bérleti díj 16 %-ának megfelelő összeggel. Az időtartam számításánál töredékévet is figyelembe kell venni.
- b) ha a helyiség átadásra kerülő alapterülete meghaladja a 100 m²-t a 7. § (2) bekezdésében megjelölt határozatba foglalt övezeti besorolás szerint a bérleti jog átadásának időpontjában a bérleti jogviszonyból még hátralévő időtartam (év) szorozva az érvényes kedvezmények nélküli 1 éves, ÁFA-val növelt bérleti díj 12 %-ának megfelelő összeggel.

(6) A bérbeadó a bérleti jog átruházásához a hozzájárulását megtagadja, ha:

- a) bármelyik félnek a bérbeadó felé díj vagy adó jellegű tartozása van;
- b) a bérleti jogot átvevő fél a bérbeadói hozzájárulás megkérésétől számított 15 napon belül nem igazolja, hogy a hozzájárulási díjat a bérbeadó számlájára megfizette;
- c) a kedvezményezett a helyiség eredeti célú hasznosítását nem vállalja;
- d) a bérleti jog átruházása városfejlesztési, városrendezési érdeket sért;
- e./ a bérleti jog átruházása anyagi veszteséget okozna a bérbeadónak;
- f./ a leendő bérlő az övezeti besorolás szerinti – az átruházás napján hatályos – bérleti díj megfizetését nem vállalja.

(7) A bérbeadó a bérleti jog átruházásához a hozzájárulását megtagadhatja, ha a bérbeadói hozzájárulást a /2/ bekezdés szerinti határidőben nem kérték meg.

A helyiség cseréje

17. §.

(1) A bérlő a határozatlan időre szóló bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával, kizárólag e rendelet hatálya alá tartozó önkormányzati helyiség bérleti jogára elcserélheti.

(2) Ha az elcserélt helyiségek éves teljes bérleti díja különbözik, az értékesebb helyiséget megkapó fél köteles az éves összes bérleti díjak különbözetének 60 %-át hozzájárulási díj címén bérbeadónak megfizetni. A hozzájárulási díj a bérleti szerződés megszűnésekor sem követelhető vissza.

(3) A feleknek a bérbeadói hozzájárulását a csereszerződés megkötésétől számított 8 napon belül kell megkérni.

(4) A bérbeadó a cseréhez a hozzájárulását megtagadja, ha:

- a) a felek bármelyikének díj vagy adó jellegű tartozása van;
- b) ha a pályázat során meghatározott felhasználási céltól a cserét követően a helyiségek bármelyikének hasznosítása eltérő célú lenne;
- c) az értékesebb helyiség leendő bérlője a hozzájárulási díjat nem fizette meg;
- d) bármelyik bérlő nem vállalja a csere napján hatályos övezeti besorolás szerinti bérleti díj megfizetését;

e) a csere városfejlesztési, városrendezési érdeket sért.

(5) A bérbeadó a cseréhez a hozzájárulását megtagadhatja, ha a bérbeadói hozzájárulást a (3) bekezdés szerinti határidőn túl kéri meg.

18. §.⁸

A helyiség hasznosítása⁹

19. §.

(1) A bérlő a helyiséget üzemeltetési szerződés, vagy más azonos, vagy hasonló tartalmú, bármely elnevezésű szerződés, megállapodás, vagy más jogügylet útján nem hasznosíthatja.

(2) Ezen § rendelkezéseit nem kell alkalmazni az Önkormányzat szerve, vagy az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő gazdálkodó szervezet, vagy önkormányzati intézmény általi helyiség-hasznosításokkal kapcsolatosan.¹⁰

(3) Az (1) bekezdés szerinti helyiség-hasznosítások bármilyen jogcímen történő átengedésének feltételeit a Jogi, Ügyrendi és Etikai Bizottság¹¹ véleménye alapján a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság¹² határozza meg.

A határozatlan időre szóló bérleti jogviszony határozott időre szólóvá alakítása

19/A. §¹³

(1) A határozatlan időre szóló bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlő kérésére a bérbeadó a szerződést határozott időre szóló bérleti szerződéssé alakítja át, amennyiben a bérlő eleget tesz a jelen rendeletben foglalt feltételeknek.

(2) A határozott idejű bérleti szerződés 5, illetve 10 évre szólhat.

(3) E § alkalmazásában bérleti díjon a bérlő által fizetett, illetve a szerződés átalakításának napján hatályos övezeti besorolás szerinti bérleti díj közül a magasabbat kell érteni, kedvezményekkel nem csökkentetten, ÁFA-val növelten.

(4) Öt évre szóló határozott idejű bérleti szerződés igénylése esetén a bérlő választása szerint
 a) hozzájárulási díjat fizet, amely a bérleti jogviszony megszűnése esetén sem jár vissza, s melynek mértéke az éves bérleti díj 100%-a, vagy
 b) hozzájárul a bérleti díj 25%-kal történő megemeléséhez.

(5) Tíz évre szóló határozott idejű bérleti szerződés igénylése esetén a bérlő választása szerint

⁸ A 25/2011.(VI.30.) önkormányzati rendelet 1.§-a hatályon kívül helyezte.

⁹ A 25/2011.(VI.30.) önkormányzati rendelet 2.§ (1) bekezdése iktatta be.

¹⁰ A 25/2011.(VI.30.) önkormányzati rendelet 2.§ (2) bekezdése módosította.

¹¹ A 30/2010.(XI.12.) önkormányzati rendelet 16. § (2) bekezdés 11. pontja módosította.

¹² A 30/2010.(XI.12.) önkormányzati rendelet 16. § (2) bekezdés 11. pontja módosította.

¹³ Az 55/2003.(XI.28.) számú rendelet 1. §-a iktatta be.

- a) hozzájárulási díjat fizet, amely a bérleti jogviszony megszűnése esetén sem jár vissza, s melynek mértéke az éves bérleti díj 250%-a, vagy
 - b) hozzájárul a bérleti díj 35%-kal történő megemeléséhez.
- (6) A bérbeadó a bérleti szerződés határozott idejűvé történő átalakítását megtagadja, ha
- a) a bérlőnek a bérbeadó felé díj, vagy adójellegű tartozása van;
 - b) a bérlő nem igazolja, hogy a hozzájárulási díjat a bérbeadó számlájára megfizette, illetve nem vállalja a 25%-kal, illetőleg 35%-kal megemelt bérleti díj megfizetését;
 - c) a bérleti szerződés határozott idejűvé alakítása városfejlesztési, városrendezési érdeket sért;
 - d) a határozott idejűvé alakítás anyagi veszteséget okozna a bérbeadónak.
- (7) A bérbeadó a bérleti szerződés határozott idejűvé történő átalakítását megtagadhatja, ha
- a) bérleti jogviszony megszüntetése folyamatban van;
 - b) a bérlő a helyiség eredeti célú hasznosítását nem vállalja."
- (8) A bérleti jogviszony e § szerinti átalakítása esetén is a bérlő az általa esetlegesen a bérleményen végzett értéknövelő beruházások ellenértékének megtérítésére csak akkor tarthat igényt, ha a beruházás vonatkozásában a bérbeadóval előzetesen, kifejezetten, írásban állapodott meg a megtérítésről.

Jogcím nélküli használat

20. §.

- (1) A helyiséget jogcím nélküli használó, a jogosult felszólításától számított 8 napon belül köteles a helyiséget kiüríteni és a bérbeadónak visszaadni.
- (2) A jogcím nélküli használó, a jogcím nélküli használat kezdetétől a jogosult részére - a használat ellenértékéeként - az egyébként fizetendő bérleti díjnak megfelelő összegű használati díjat köteles fizetni.
- (3) A használati díj mértéke 6 hónap elteltével a bérleti díj kétszeresére, 1 év elteltével háromszorosára emelkedik.
- (4) A bérbeadó a jogcím nélküli használót köteles tájékoztatni a jogkövetkezményekről, a használati díj mértékéről, annak fizetési módjáról.

Vegyes rendelkezések

21. §.

- (1) A bérleti szerződés megkötése nem menti fel a bérlőt a helyiség használatához, az ott folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges - a külön jogszabályokban előírt - engedélyek megszerzésének kötelezettsége alól.

(2) Ahol az Ltv., illetve önkormányzati rendelet a bérbeadó hozzájárulását írja elő, a hozzájárulás írásbeli nyilatkozattal történik, ettől érvényesen eltérni nem lehet. Hozzájárulás hiányában a hozzájáruláshoz kötött cselekmény nem gyakorolható.

(3) Ha a bérlő az e rendeletben előírt bérbeadói hozzájárulás megkérését – ahol e rendelet erre határidőt szab, ott e határidőn belül – elmulasztja, a bérlő köteles az Áfá-val növelt éves bérleti díj 20%-ának megfelelő összeget megfizetni bérbeadó részére. Az említett összeg csak abban az esetben jár, ha bérbeadó utólag megadja a hozzájárulást.

(4) Nem kell kauciót fizetni olyan helyiség hasznosítása esetén amely az önkormányzat finanszírozásában álló intézmények, szervek részére kerül bérbeadásra.

22. §.¹⁴

23. §.

(1) Műteremhelyiség bérlője csak alkotóművész lehet, akit az Önkormányzat Köznevelési, Kulturális és Sport^{15, 16} jelöl ki. Az alkotóművésznek műterem céljára bérbe adott helyiség esetében nem kell kauciót fizetni.

Bérleti szerződés műteremhelyiségre határozott időre, legfeljebb 2 éves időtartamra köthető.

(2) Műteremhelyiség bérleti joga másra nem ruházható át, nem cserélhető el, erre albérleti szerződés nem köthető.

24. §.

Az Ltv. hatályba lépése után létrejött azon bérleti szerződéseknél, melyekben a helyiség társadalmi szerv, érdekvédelmi egyesület, alapítvány, közalapítvány részére kerül bérbeadásra, a bérleti díj mérséklésére, továbbá bérleti díjmentesség engedélyezésére a Közgyűlés jogosult az önkormányzati tulajdonú ingatlanok pártok és más társadalmi szervezetek, továbbá alapítványok által történő használatának szabályozásáról szóló 37/2001.(IX.1.) sz. rendelete alapján.

25. §.¹⁷

Hatálybalépés

26. §.

Ez a rendelet 2003. június 1. napján lép hatályba, egyidejűleg a módosított 79/1997.(XII.17.) sz. rendelet hatályát veszti. A 7. §. (2) bekezdése a folyamatban lévő, még el nem bírált ügyekben is alkalmazandó.

¹⁴ A 22/2010.(IX.21.) KGY rendelet 5.§-a hatályon kívül helyezte

¹⁵ A 30/2010.(XI.12.) önkormányzati rendelet 16.§ (2) bekezdés 11. pontja módosította.

¹⁶ A 25/2013.(V.31.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdése módosította

¹⁷ A 47/2003. (VIII.28.) számú rendelet 1. §-a hatályon kívül helyezte.

Nyíregyháza, 2003. május 28.

Csabai Lászlóné
polgármester

Dr. Szemán Sándor
jegyző

Jelen rendeletet 2003. május hó 29. napján kihirdetem.

Nyíregyháza, 2003. május 29.

Dr. Szemán Sándor
jegyző

INDOKOLÁS**Nyíregyháza Megyei Jogú város
Közgyűlésének****a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló****27/2003.(V. 29.) számú
rendeletéhez****Általános indokolás**

A nem lakáscélú helyiségek bérletére vonatkozó önkormányzati rendelet alapos felülvizsgálatra szorul. Ennek alapvetően kettős oka van. Egyrészt a korábbi rendelet sok tekintetben túlzottan is enyhe szabályokat tartalmaz a bérlők tekintetében, olyannyira, hogy gyakorta csak a bírósági út mutatkozik megoldásnak, ha az önkormányzat, mint tulajdonos méltánytalanul hátrányos helyzetbe kerül, például azért, mert a bérlő még a tíz évvel korábban megállapított bérleti díjat fizeti jelenleg is.

Másrészt a rendelet szerkezeti változtatásra is szorul. A tervezet felépítése követi a jogviszony létrejöttének állomásait a pályázat kiírásától a szerződés hatályban létén át a majdani megszűnésig. Ezt követően a speciális, illetve a bérleti jogosultság átszállásával járó eseteket veszi sorra (bérlőtársi szerződés, bérleti jog átruházása, csere, albélet, jogcím nélküli használat). Az említett szerkezetet a hatály megállapítása, a bérbeadói jogok gyakorlójának megnevezése, illetőleg a vegyes-, és záró rendelkezések foglalják keretbe.

Részletes indokolás

a korábbi rendeletben szabályozottakhoz képest jelentősen új rendelkezéseket tartalmazó részekhez

3. §-hoz

A (2) bekezdés j) pontja a licit alapját teszi egyértelművé, míg a k) pont a 7. § szerint meghatározandó új díjemelési metódus miatt szükséges, hogy a pályázó az új körülmények ismeretében, arról tájékozódva dönthessen a pályázaton való részvételről, ismerje az általa vállalandó terheket.

A (3) bekezdés alapján nem csupán a sajtóban megjelenő, hanem a részletesebb pályázati feltételeket is el kell fogadnia a pályázónak.

A (6) bekezdés pontosítja a pótolható, nem alapvető mulasztások körét.

6. §-hoz

Az (1) bekezdés által megkövetelt közjegyzői okiratba foglalás további biztosítékkul szolgál a bérbeadó számára, egyben az esetleges vitás kérdések peren kívüli rendezését is elősegíti.

7. §-hoz

A (2) bekezdés pontosítja az övezeti besorolás szerinti bérleti díjra vonatkozó rendelkezést.

A (3) bekezdés a korábban már alkalmazott – a szabályozás egészéből is következő – rendelkezést kifejezetten kimondja az egyértelműség kedvéért.

A (4)-(6) bekezdések jelentik az egyik legalapvetőbb újdonságot a tervezetben, mivel kiküszöbölik azt a hiányosságot, hogy a bérleti díjak valorizációja – bérlői jóindulat hiányában – csak bírósági úton érhető el. Tekintettel arra, hogy nem lakás célú helyiség bérleti díja nem hatósági áras, mint ahogy a bérlakások bérleti díja, ezért a díjak rendeletbe foglalása nem jelentene helyes, megfelelő megoldást.

A rendelet azt a megoldást követi, hogy minden évben automatikus a valorizáció. Ettől eltérni csak a rendelet módosításával, vagy egyedi elbírálás alapján lehet. A valorizáció mértéke így is a Ptk.-hoz kötődik, a törvényes kamatokra figyelemmel. Itt a bérleti díj összege a többszöri emelés hatására úgy változna, hogy nem kerek összegre módosulna. Ez kerekítés alkalmazásával – erre a javaslat jelenleg nem ad megoldási javaslatot – megelőzhető. Az emelt bérleti díj alkalmazásának kezdetére és az átmeneti helyzet kezelésére a rendelet megoldási javaslatot ad.

A megoldás valószínű hátránya, hogy a bérleti díjak kiközlése volna csak alapja – a rendeleten túl – az emelésnek, a megemelt összeg csak számításban és a kiközlésben jelenne meg, ez könnyebbé teszi a mérték vitatását. Ugyanakkor az ingatlanhasznosításban esetlegesen bekövetkező kedvezőtlen változás esetében esetlegesen túl magasra nőhetnek a díjak, amiket ez esetben utólag kellene „visszacökkenteni”.

A már a tervezet hatályba lépésekor megkötött szerződésekre mindkét megoldás csak a bérlő szerződésmódosítást igénylő hozzájárulása esetében alkalmazható. A korábbi szerződések automatikus valorizációjára nem látszik jogszabályszerű lehetőség.

Mindkét megoldás előre vélelmezhető hátránya, hogy a meglévő bérleti szerződések felértékelődhetnek, az átruházás ellenértéke jelentősen megnőhet, mert csak ezek nyújtanak majd lehetőséget a bérleti díjak konzerválására. E hátrány csökkentését a hozzájárulási díj hivatott elősegíteni.

8. §-hoz

A (4) bekezdés pontosítja, hogy a második helyezett pályázónak kit kell tekinteni.

10. §-hoz

A tervezet átfogóan megváltoztatja a szabályozást (10-12.§), mivel szükségtelennek látszik olyan szabályok tömeges átvétele, amelyet az Ltv. egyébként is előír. Így a tervezet törekszik arra, hogy – néhány kivételtől eltekintve – lehetőleg csak az Ltv. szabályain túlmutató rendelkezéseket tartalmazzon.

Az (1) bekezdés előírása – egyéb megállapodás hiányában – rögzíti a jogviszony keletkezésekor átadás-átvétel szabályait.

A (2) bekezdésből kimaradnak az Ltv. által részletesen és megnyugtatóan szabályozott kérdések.

11. §-hoz

A (2) bekezdés olyan új kikötéseket tartalmaz, amelyek azt igyekeznek biztosítani, hogy ne forduljon elő az, hogy a bérlő által okozott költséghátralék - a) és b) pont vagy a kisebb felújítási, karbantartási munkák c) pont - miatt az Önkormányzat kevesebb bevételt könyvelhessen el. A b) pont rendelkezik a nem közüzemi-, illetve a nem közvetlenül a szolgáltatónak fizetendő közüzemi díjakról.

A (3) bekezdés a későbbi viták megelőzését szolgálja.

A (6) bekezdésben foglalt generális tilalom a bérlő legfontosabb társadalmi elvárásoknak megfelelő magatartására kötelez.

12. §-hoz

(1) A bérbeszámítás lehetőségét szűkíti, annak érdekében, hogy csak a valóban szükséges beruházások valósuljanak meg az Önkormányzat tehervállalása mellett.

15. §-hoz

A (3) bekezdésbe bekerül a hozzájárulási díj, kaució helyett, abból az okból, mivel így a bérlő a használatában lévő helyiség egy részét másnak engedi át, tehát a bérlőtárs – jóllehet kisebb mértékben, de – hasonló helyzetbe kerül, mintha a korábbi bérlő átruházta volna rá a bérleti jogot.

Az (5) bekezdés b) pontja a (3) bekezdés változása miatt szükségessé vált módosítást tartalmazza. A c) pont alapján vállat kötelezettség a bérleti díj konzerválódását hivatott megelőzni.

16. §-hoz

A (4) és (5) bekezdések szövegi pontosítása az övezeti besorolás szerinti díjak egyértelmű meghatározását szolgálja.

A (6) bekezdés f) pontjának létjogosultságát a 15. § (5) bekezdés c) pontjánál írtakkal indokolható.

A (7) bekezdés a hozzájárulás időbeni megkérésében igyekszik érdekeltté tenni az új bérlőt.

17. §-hoz

A (2) bekezdés célja az, hogy a nagyobb helyiséget elnyerő bérlő hasonló körülmények között szerezhessen bérleti jogot, mintha azt előzmény nélkül, pályázóként szerezte volna meg.

A (4) bekezdés kiegészítése szankcionálja az olyan bérlői magatartást, mely a bérlet szabályainak esetlegesen a megkerülésére törekszik. A szankciót kiváltó magatartások hasonlóak bérlőtársi szerződésnél és a bérleti jog átruházásánál írottakhoz.

19. § -hoz

Az (1) bekezdés pontosítása azt szolgálja, hogy nem legyen tartalmilag sem megkerülhető a korábban is megvolt korlátozás.

21. §-hoz

A (2) bekezdés pontosítása egyértelműsíti a szabály kötelező jellegét.

A (3) bekezdés a hozzájárulás hiányában tett cselekmények szankcióját teszi kölcsönösen előnyössé, a bérlő számára könnyebbé, a bérbeadó részére pedig esetleges kárát csökkentő tényezővé. Ha nem következik be konkrét kár, a szankció akkor is alkalmazandó.

23. §-hoz

Az (1) bekezdés követi a szervezeti változásokat az Önkormányzatnál, valamint pontosítja a szöveget.

A tervezet célja a piaci viszonyoknak megfelelő, a helyi szokásokkal összhangban álló, a gazdasági változások követésére – komolyabb módosítás nélkül – lehetőséget biztosító szabályozás, mely kis mértékben növeli a bérlők mozgásterét, de ugyanakkor csökkenti a visszaélések és a bérbeadó számára egyenlőtlenül hátrányos helyzetek kialakulásának lehetőségét.