

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYÜLÉSÉNEK**

27 /2020. (X. 30.) önkormányzati rendelete

a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről

(egységes szerkezetben a 8/2022.(IV.29.), 19/2023.(IX.22.), 28/2024.(XII.13.) önkormányzati rendelettel)

Nyíregyháza 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, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az önkormányzati tulajdonban levő nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a továbbiakban: helyiségek) bérbeadásának szabályairól az alábbi rendeletet alkotja:

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 szervre át nem ruházható hatáskörében – Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata 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, ideértve 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 Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Ltv.) rendelkezései az irányadók.

A pályázati eljárás

3. § (1) A bérbeadó a helyiség, ingatlan hasznosítása céljából nyilvános pályázatot hirdet - a (11) bekezdésben foglaltak kivételével - amelyet egy helyi lapban és Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának hivatalos hírportálján, a www.nyiregyhaza.hu/palyazatok weboldalon kell meghirdetni. Indokolt esetben zártkörű pályázat is kiírható.

(2) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:

- a) a pályázatot kiíró szerv megnevezését, székhelyét;
- b) a pályázat célját, jellegét (nyílt vagy zártkörű), 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, ingatlan 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 bánatpénz befizetésének igazolásával együtt - a kiírt határidőig írásban benyújtja.

(4) Érvénytelen az ajánlat, ha:

- a) az ajánlatot a kiírásban meghatározott, illetve szabályszerűen meghosszabbított határidőn túl nyújtották be;
- b) biztosítékadási 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 kellékek 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 nettó bérleti díj 10 %-a (Áfa nélkül, forintban meghatározva).

(10) A pályázati tárgyalásról jegyzőkönyvet kell vezetni.

(11) Nem kell pályázatot hirdetni, ha:

- a) a helyiségre, ingatlanra a korábban már két alkalommal meghirdetett pályázat eredménytelen maradt;
- b) a bérbeadás közérdekű, vagy városstratégiai célt szolgál, illetve önkormányzati feladat ellátásához szükséges;
- c) a helyiség műteremként, tornateremként kerül hasznosításra;
- d) a bérlő a helyiséget cserehelyiségként kéri;
- e) a helyiség társadalmi, érdekvédelmi egyesület működését szolgálja;
- f) ¹ minimum 200 m², vagy a fölötti, az ingatlan egészére vagy részére vonatkozó hosszútávú bérleti jogviszonyra érkező ajánlat esetén, minimum 5 évre szóló határozott bérleti időszak mellett, ha a beérkező ajánlatot a Gazdasági és Jogi Bizottság előzetesen jóváhagyja.

(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)² Eredménytelen pályázatot követően új pályázatot lehet kiírni. Az új pályázati kiírásban, amennyiben az azt megelőző pályázat eredménytelenségére a 3.§ (12) bekezdésének a)-c) pontja alapján került sor, jelen rendelet 2. mellékletében megjelölt I. övezetre vonatkozó licitinduló ár legfeljebb 40%-kal mérsékelhető. A licitinduló ár mérséklésének csak minimum 3 éves határozott időtartamú bérleti jogviszonyra vonatkozó pályázati kiírás esetén van helye.

A határozatlan időre történő bérbeadás

¹ A 28/2024.(XII.13.) önkormányzati rendelet 2. §-a módosította. (Hatályos: 2024.12.14.-től)

² A 19/2023.(IX.22.) önkormányzati rendelet 1. §-a módosította. (Hatályos: 2023.09.23.-től)

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) 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.

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) 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) 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 bérleti díjban és a használatba adás időpontjában - kivéve a pályázat útján történő hasznosítást - a szerződés megkötésekor kell megállapodni.

(2)³ A bérleti díj megállapításánál a közgyűlésnek a nem lakáscélú helyiségek bérleti díjának megállapításáról szóló, jelen rendelet 1. melléklete 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, a 3.§ (13) bekezdésében foglaltak alapján legfeljebb 40 %-kal mérsékelheti. A bérleti díj előzőek szerinti mérséklése esetén a bérleti szerződést - a Vagyongazdálkodási Osztály vezetője – kamarai jogtanácsosi ellenjegyzéssel köti meg. Pályázati eljárás során kialakult bérleti díjból kedvezményt adni nem lehet.

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

³ A 19/2023.(IX.22.) önkormányzati rendelet 2. §-a módosította. (Hatályos: 2023.09.23.-tól)

(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 KSH szerint közzétett inflációs ráta 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.

(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 kamattal fizetheti meg bérbeadónak.

(7) Az intézmények kezelésében lévő helyiségek, 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 figyelembevételével, az intézmény költségvetésében foglaltak alapján kell a bérleti díjat megállapítani. Az intézmények kezelésében lévő helyiségek 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 megkötni, de legkésőbb 30 napon belül.

(4) Ha a pályázat nyertesével a szerződéskötés megghiúsulna, 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 ajánlattevővel 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 szerződés megkötését követő munkanapon rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban és megfelelő 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) A bérlő eltérő megállapodás hiányában – teljes egészében saját költségén – köteles gondoskodni:

- a) a helyiségekhez tartozó üzemhomlokzat (portál), kirakatszekrény, védő (elő-) tető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról, továbbá a bérlő tevékenységének ellátásához szükséges felújításokról, esetleges pótlásokról, cserékről;
- 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 díjkedvezményt, 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 közérkölcset, 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.

(2) A bérlő – különösen indokolt esetben - 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 összegét 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) az arra jogosult felmond;
- d) a bérlő, amennyiben egyéni vállalkozó, az egyéni vállalkozói igazolványát visszavonták, vagy azt a bérlő visszaadta;
- e) a bérlő helyiségbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik;
- f) a bérlő helyiségbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;
- g) a bérlőt a Magyar Köztársaság területéről kiutasították;
- h) a bérlő meghal és nincs a helyiségbérleti jog folytatására jogosult személy;
- i) a gazdasági társaság, illetőleg a nem gazdasági társaság formában működő jogi személy bérlő jogutód nélkül megszűnik;
- j) a helyiség megsemmisül.

14. § (1) Ha a helyiségbérlet megszűnik - a helyiségcsere 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 elszámol a bérlővel azzal, hogy jogosult a bérleti jogviszonyból eredő követelését beszámítás útján érvényesíteni.

A bérlőtársi szerződés

15. §⁴ (1) Bérlőtársi jogviszony kizárólag a Gazdasági és Jogi Bizottság jóváhagyásával jöhet létre.

(2) A helyiségbérleti szerződést több fél együttesen is megkötheti (bérlőtársak).

⁴ A 28/2024.(XII.13.) önkormányzati rendelet 2. §-a módosította. (Hatályos: 2024.12.14.-től)

(3) Bérletársi jogviszony akkor is létesíthető, ha a helyiségre már helyiségbérleti jogviszony áll fenn.

(4) Ha – a (3) 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 bérlet közeli hozzátartozója. A megfizetett hozzájárulási díj, a bérleti jogviszony bármely jogcímen történő megszűnése esetén sem követelhető vissza.

(5) A bérletársi jogviszony létesítésének feltétele a bérbeadó, a bérlet, valamint a leendő bérletárs erre irányuló szerződése.

(6) A bérbeadó nem létesít utólag bérletársi jogviszonyt, ha:

- a) a Gazdasági és Jogi Bizottság a bérletársi jogviszony létesítését nem támogatja;
- b) a bérlet, vagy a leendő bérletárs nem igazolja, hogy a hozzájárulási díjat a bérbeadó számlájára megfizette;
- c) akár a bérlet, akár a bérletárs az övezeti besorolás szerinti bérleti díj megfizetését nem vállalja;
- d) folyamatban van a bérleti jogviszony megszüntetése;
- e) a bérletnek a bérbeadó felé díj-, vagy adó jellegű tartozása van.

(7) A bérletársak jogai és kötelezettségei egyenlőek, jogukat együttesen gyakorolhatják. Kötelezettségük a bérbeadó felé egyetemleges.

A helyiség bérleti jogának átruházása

16. § (1) A bérlet 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 egy éves, általános forgalmi adóval növelt bérleti díj 80 %-ának megfelelő összeg.
- 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 egy éves, általános forgalmi adóval 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 egy éves, általános forgalmi adóval növelt bérleti díj 40 %-ának megfelelő összeggel. Az időtartam számításánál a 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 egy éves, általános forgalmi adóval növelt bérleti díj 30 %-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 bérleti jogot átvevő fél, 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 vagy a pályázatás során kialakult – 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 albérletbe adása

17. § (1)⁵ A helyiség albérletbe adásának feltételeit a Gazdasági és Jogi Bizottság határozza meg.

(2) A bérlő a bérbeadó – írásos, előzetes – hozzájárulásával a helyiséget, vagy annak egy részét albérletbe adhatja.

(3) Az albérleti szerződés meghatározott időre, legfeljebb 3 évre szólhat. A bérlő bérleti jogának, illetve a bérleti jogviszonynak a megszűnése az albérleti szerződést is megszünteti.

(4) Határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlő albérleti szerződést – a (2) bekezdés szerinti időkorláton belül – legfeljebb a határozott idő lejártáig köthet.

(5) A helyiség egésze, vagy egy része albérletbe adása esetében a helyiség albérletbe adott területére vonatkozó bérleti díj automatikusan emelkedik 60%-kal.

(6) A feleknek a bérbeadó hozzájárulását az albérleti szerződés megkötése előtt kell megkérni.

(7) A bérbeadó a helyiség albérletbe adásához a hozzájárulást megtagadja, ha:

- a) a bérlő az övezeti besorolás szerinti – a (4) bekezdésre figyelemmel számított – bérleti díj megfizetését nem vállalja;
- b) ha a bérlőnek a bérbeadó felé díj vagy adó jellegű tartozása van;
- c) a helyiség albérletbe adása városfejlesztési, városrendezési érdeket sért.

⁵ A 28/2024.(XII.13.) önkormányzati rendelet 2. §-a módosította. (Hatályos: 2024.12.14.-től)

(8) A bérbeadó a helyiség albérletbe adásához a hozzájárulást megtagadhatja, ha a bérbeadói hozzájárulást a (5) bekezdésben foglaltaktól eltérően kéri meg, vagy az albérlő az albérletbe vett területet a korábbtól eltérő célra kívánja hasznosítani.

(9) A bérlő az albérlő magatartásáért, mint a sajátjáért felel.

A határozatlan időre szóló bérleti jogviszony határozott időre szólóvá alakítása

18. §

- (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) ⁶A határozott idejű bérleti szerződés 3, 5, 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, általános forgalmi adóval 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
 - 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.

⁶ A 19/2023.(IX.22.) önkormányzati rendelet 3. §-a módosította. (Hatályos: 2023.09.23.-tól)

Jogcím nélküli használat

19. § (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 ellenértékeként - 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

20. § (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 általános forgalmi adóval 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.

21. § (1) Műteremhelyiség bérlője csak alkotóművész lehet, akit az Önkormányzat Köznevelési, Kulturális és Ifjúsági Bizottsága jelöl ki. Az alkotóművésznek műterem céljára bérbe adott helyiség esetében nem kell kauciót fizetni. Műteremhelyiségre bérleti szerződés határozott időre, legfeljebb 2 éves időtartamra köthető.

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

22. § 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 díj mentesség engedélyezésére a Közgyűlés jogosult az önkormányzati tulajdonú ingatlanok, önkormányzati képviselők, társadalmi szervezetek (egyesületek, alapítványok), közalapítványok, egyházak, továbbá nonprofit gazdasági társaságok által történő használatának szabályozásáról szóló 44/2012.(XI.30.) rendelete alapján.

23. §

- (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek övezeti besorolását jelen rendelet 1. melléklete, bérleti díj minimumának megállapítását pedig a 2. melléklete tartalmazza.
- (2) ⁷Jelen rendelet 3.§ (11) bek. f) pontjában meghatározott esetben az 1. mellékletben foglalt bérleti díjaktól eltérő díjmegállapítás alkalmazható a Gazdasági és Jogi Bizottság jóváhagyása mellett.

Záró rendelkezések

24. §

- (1) Ez a rendelet 2020. november 1. napján lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlésének a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 27/2003. (V.29.) önkormányzati rendelete.
- (3) Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlése és Szervei Szervezeti és Működési Szabályairól szóló 26/2019. (XII.20.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 8.2. pontja az alábbi 8.2.9. ponttal egészül ki:
8.2.9. Dönt a nem lakás célú műteremhelyiség alkotóművész bérlőjének személyéről.

Nyíregyháza, 2020. október 29.

Dr. Kovács Ferenc
polgármester

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

Ezt a rendeletet 2020. október hó 30. napján kihirdetem.

Nyíregyháza, 2020. október 30.

Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző

⁷ A 28/2024.(XII.13.) önkormányzati rendelet 2. §-a módosította. (Hatályos: 2024.12.14.-től)

1. melléklet:



Övezet	Pont	Helyszín	N	E
I.	1.	Árok utca - Vasvári Pál u.	47.960202	21.712255
I.	2.	Hunyadi u. - Nefelejcs u.	47.959369	21.721798
I.	3.	Szt. István u. - Béla u.	47.952917	21.721471
I.	4.	Bessenyei tér - Malom u.	47.953330	21.712314
II.	1.	Árok u. - Őz köz	47.960622	21.710077
II.	2.	Géza u. - Mák u.	47.959735	21.724850
II.	3.	Szt. István u. - Eötvös u.	47.951709	21.724341
II.	4.	Széchenyi u. - Szabolcs u.	47.951921	21.709894
III.	1.	Újszőlő u. - Őz u.	47.962745	21.707974
III.	2.	Hunyadi u. - Pazonyi u.	47.962932	21.724577
III.	3.	Kert u. - Szántó K. J. u.	47.947976	21.726283
III.	4.	Árpád u. - Kiss E. u.	47.948698	21.707700
IV.	1.	Hímes u. - Kórház u.	47.969103	21.703666
IV.	2.	Pazonyi u. - Gábor Á. u.	47.967591	21.731765
IV.	3.	Csémete u. - Nyereg u.	47.940423	21.726792
IV.	4.	Orgona u. - Gyöngy u.	47.938252	21.700431

2. melléklet⁸

**A NEM LAKÁS CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ HELYSÉGEK BÉRLETI DÍJ MINIMUM ÖSSZEGE,
LICIT INDULÓ ÁRA**

adatok: Ft/m²/év + ÁFA

	Iroda	Üzlet	Garázs	Pince	Üzlethez kapcsolódó egyéb helyiség	Gyermek étkeztetés céljára szolgáló helyiségek
I. övezet	43 100	65 900	10 100	4 000	39 540	4 400
II. övezet	21 050	27 600	5 050	1 100	16 560	2 200
III. övezet	10 650	19 250	5 050	1 100	11 550	2 200
IV. övezet	10 150	13 800	5 050	1 100	8 280	2 200
V. övezet	10 000	11 200	5 050	1 100	6 720	2 200

⁸ A 8/2022.(IV.29.) önkormányzati rendelet 1. §-a módosította. (Hatályos: 2022. 05. 01.-től)

I N D O K O L Á S

Nyíregyháza Megyei Jogú város Közigyűlésének

a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló

27 /2020. (X. 29.)

r e n d e l e t é h e z

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, 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, albérlet, jogcím nélküli használat). Az említett szerkezetet a hatály megállapítása, a bérbeadói jogok gyakorlójának megnevezése, illetőleg a vegyes-, és záró rendelkezések foglalják keretbe.

Részletes indokolás

1. §-hoz

Az 1. § meghatározza a rendelet hatályát.

2. §-hoz

Tartalmazza a bérbeadói jogokat és annak gyakorlásának módját.

3. §-hoz

Részletezi a pályázati kiírásának, illetve annak lefolytatásának részletes menetét.

4. §-hoz

Meghatározza a határozatlan időre történő bérbeadás részlet szabályait.

5. §-hoz

Meghatározza a határozott időre, vagy feltétel bekövetkezéséig történő bérbeadás részletszabályait.

6-7. §-hoz

A helyiségbérlet létrehozásának alapvető feltételeit tartalmazza.

8. §-hoz

Tájékoztatást ad arról, hogy ki tekinthető a pályázati kiírás nyertesének, és azzal milyen módon köthető meg a bérleti szerződés.

9. §-hoz

Részletezi a bánatpénz megfizetésének, visszautalásának, illetve annak elvesztésének szabályait.

10-12. §-hoz

Meghatározza a bérlő és a bérbeadó jogait és kötelezettségeit a bérleti jogviszonyban.

13-14. §-hoz

Taxatívén felsorolja a bérleti szerződés megszűnésének eseteit, és a megszűnést követő bérlői, illetőleg bérbeadói kötelezettségeket.

15. §-hoz

A bérlőtársi szerződés részletszabályait tartalmazza.

16. §-hoz

Tartalmazza a bérleti jog átruházásának szabályait, a hozzájárulási díj mértékének meghatározását a határozatlan és határozott időre szóló bérleti jogviszony esetén, valamint azokat az eseteket, amikor a bérbeadó köteles a bérleti jog átruházásához a hozzájárulását megtagadni.

17. § -hoz

Részletezi a helyiség albérletbe adásának feltételeit és részletszabályait.

18. §-hoz

Meghatározza azokat az eseteket, melyekben a határozatlan időre szóló bérleti jogviszony, határozott időre szólóvá alakítható át és tartalmazza a hozzájárulási díj mértékét és megfizetésének módját.

19. §-hoz

Deklarálja a jogcím nélküli használat eseteit és annak szabályozását.

20-23. §-hoz

Megállapítja az alkalmazandó magasabb rendű jogszabályok körét, a bérleti díj mérséklésének, illetve díjmentesség engedélyezésének eseteit a külön erre vonatkozó helyi rendeletre hivatkozással, továbbá az eltérő díjmegállapítás eseteit, valamint tartalmazza a rendelet mellékletének tartalmára utalást.