



GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS
9021 Győr, Városház tér 1.

.....³ napirendi pont

Dr. Dézsi Csaba András polgármester előterjesztése

Javaslat
az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérletéről szóló rendelet megalkotására

Győr, 2021. június 28.

Előterjesztő:

Dr. Dézsi Csaba András
polgármester

Meghívásra javasolt: —

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

Dr. Lipovits Szilárd
jegyző

Az előterjesztést készítette:  Vagyongazdálkodási Főosztály

Dr. Dézsi Csaba András polgármester előterjesztése

Javaslat

az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérletéről szóló rendelet megalkotására

Tisztelt Közgyűlés!

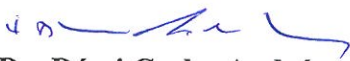
Az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérletéről szóló rendelet határozza meg a Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló és rendeltetésénél fogva nem lakás céljára szolgáló önálló helyiségre, vagy műszakilag összefüggő helyiségcsoportra (a továbbiakban együtt: helyiség) vonatkozó szabályokat, így különösen az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit.

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 2003-ban fogadta el az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérletéről szóló 42/2003. (X. 10.) önkormányzati rendeletét. Az elmúlt évek módosításai ellenére szükség van egy új, a mindennapi életben bekövetkezett változásoknak és a hatályos jogszabályoknak megfelelő szabályozás kialakítására. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástv.) keretszabályokat határoz meg, amely az önkormányzatok részére lehetőséget teremt arra, hogy a keretszabályaik figyelembevételével, saját hatáskörben döntsenek az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadásának feltételeiről. Az új rendelettervezet szerkezete átlátható, összhangban van a magasabb szintű jogszabályokkal, megfelel a hatályos jogszabály szerkesztési követelményeknek, továbbá bevezet új jogintézményeket is, mint az előbérleti jog és az óvadék alkalmazása.

Ennek érdekében javaslatot teszek az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérletéről szóló rendelet megalkotására.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy szíveskedjék az 1. számú mellékletben foglalt rendelettervezetet elfogadni.

Győr, 2021. június 28.


Dr. Dézsi Csaba András
polgármester

GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK .../2021. (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérletéről

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának közgyűlése a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Lt.) 36. § (2) bekezdésében és 42. § (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 - a (3) bekezdésben foglaltak kivételével - kiterjed a Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló és rendeltetésénél fogva nem lakás céljára szolgáló önálló helyiségre, vagy műszakilag összefüggő helyiségcsoportra (a továbbiakban együtt: helyiség).

(2) E rendelet rendelkezései alkalmazandók akkor is, ha a helyiségnek a (3) bekezdésben meghatározott rendeltetése vagy használatának jellege bármely okból megszűnt.

(3) Nem terjed ki a rendelet hatálya:

- a) a közterületen lévő - nem a bérbeadó hasznosítására bízott - gépjárműtárolóra, árusító és szolgáltató helyiségre,
- b) a vásárcsarnok és piac területén lévő árusítóhelyre,
- c) a lakó- és vegyes rendeltetésű épületben lévő, a lakók közös használatára szolgáló helyiségre,
- d) Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala által átmenetileg hasznosított helyiségekre, valamint
- e) az intézményi működtetésben vagy üzemeltetésben lévő helyiségekre.

2. Értelmező rendelkezések

2. § E rendelet alkalmazásában:

- a) bérbeadó: a GYŐR-SZOL Győri Közszolgáltató és Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság;
- b) kiköltözési nyilatkozat: a helyiség jelen rendelet alapján előbérleti joggal rendelkező bérlőjének egyoldalú, közjegyző előtt tett nyilatkozata arra vonatkozóan, hogy a bérleti szerződés megszűnéskor kiköltözik az ingatlanból;
- c) óvadék: a szerződésben foglalt kötelezettség teljesítésének biztosítéka;
- d) szerződés: a bérbeadó és a bérlő között az e rendelet hatálya alá tartozó helyiségre létrejövő bérleti szerződés.

3. A helyiségek feletti tulajdonosi jogok gyakorlása

3. § (1) A helyiségre vonatkozó bérbeadás jogát az e rendeletben szabályozottak szerint Győr

Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének tulajdonosi jogokat gyakorló bizottsága és a polgármester gyakorolja.

(2) E rendelet szempontjából tulajdonosi jogkör gyakorlója (továbbiakban együtt: tulajdonos) a 6. § (4) bekezdés és (6) bekezdés, 8. § (1) bekezdés - a) - c) pont kivételével -, valamint a 15. § (2) bekezdése tekintetében a Közgyűlés Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága, a többi esetben a polgármester a vagyongazdálkodásért felelős szervezeti egység közreműködésével.

II. Fejezet

Részletes rendelkezések

4. A helyiségbérleti jogviszony létrejötte

4. § (1) A helyiségbérleti jogviszonyt - a tulajdonos nyilatkozata alapján - a bérbeadó és a bérlő szerződése hozza létre.

(2) A helyiségbérleti jogviszony a helyiséghez tartozó földterületre akkor terjed ki, ha a szerződés ezt külön tartalmazza.

(3) A bérbeadó és a bérlő jogaira, kötelezettségeire a felek megállapodása az irányadó figyelemmel az e rendeletben rögzített bérlői kötelezettségek vállalására.

(4) A leendő bérlőnek bérbeadó lehetőséget biztosít a helyiség helyszínen történő megtekintésére.

(5) Bérleti szerződés azzal köthető, aki vállalja, hogy:

- a) a helyiséget nem adja albérletbe - kivéve a 13. §-ban szabályozott esetet - vagy bármilyen más jogcímen használatba harmadik személynek,
- b) a bérleti jogot nem apportálja,
- c) a helyiséget a szerződésben foglalt rendeltetésének megfelelően folyamatosan használja, valamint

d) teljesíti a jelen rendeletben előírt egyéb lényeges szerződési feltételeket.

5. A bérleti szerződés időtartama

5. § (1) A szerződést határozott időre, legfeljebb 5 évre lehet megkötni, kivéve a bérlőnek más szerződésből, pályázatból vagy jogszabályi előírásból eredően fennálló kötelezettsége teljesítésének lejártáig kötött szerződést.

(2) A bérlő és a bérbeadó a tulajdonos hozzájárulásával a határozott idejű bérleti szerződés lejárta előtt megállapodhat abban, hogy a bérleményen fennálló határozott idejű bérleti szerződést módosítja a szerződés időtartamának meghosszabbítása érdekében. A bérleti szerződés meghosszabbításának feltétele, hogy bérlő nem esik a 7. § (9) bekezdésében foglalt kizáró feltételek alá.

6. Helyiség pályáztatása, bérleti díj megállapítása

6. § (1) Az üres vagy előre ismert időpontban megüresedő helyiség hasznosítása pályáztatás útján történik a 8. § (1) bekezdésben foglalt kivételekkel.

(2) A pályázat nyílt vagy zártkörű pályázat formájában kerül meghirdetésre.

(3) Zártkörű pályázat akkor írható ki, ha a helyiségben folytatandó tevékenység jellege vagy a helyiség adottsága csak meghatározott ajánlattevők részvételét teszi indokolttá.

(4) A nyílt pályázat kiírásáról, a hirdetmény tartalmának meghatározásáról tulajdonos dönt. A nyílt

pályázat pályázati tárgyalás keretében kerül lebonyolításra.

(5) A nyílt pályázat hirdetménye az Önkormányzat és a bérbeadó hirdetőtábláján, valamint a Győr+ hetilapban és az Önkormányzat honlapján teendő közzé. A pályázat benyújtásának határideje úgy határozandó meg, hogy a hirdetmény közzététele és a benyújtás határideje között legalább 15 munkanap különbség legyen.

(6) A zárt körű pályázat kiírásáról és elbírálásáról a tulajdonos dönt. A zárt körű pályázat kiírása legalább három pályázó részére küldendő meg.

(7) A pályázat nyertese jogosultságot szerez a pályázati feltételeknek megfelelő tartalmú bérleti szerződés megkötésére.

7. § (1) A helyiségpályázati hirdetmény vagy a zártkörű pályázat kiírás tartalmazza:

a) a helyiség elhelyezkedését, alapterületét, rendeltetését, felszereltségét, műszaki állapotát,

b) a helyiség rendeltetését,

c) a helyiségre vonatkozó előbérleti jog fennállására irányuló tájékoztatást,

d) a bérleti jogviszony időtartamát,

e) a bérleti díj alsó határát - azzal a figyelmeztetéssel, hogy a szerződéskötési jogosultságot a pályázati tárgyaláson a legmagasabb bérleti díjra ajánlatot tevő szerzi meg -, a licitlépcső legkisebb és legnagyobb mértékét,

f) az egyéb lényeges szerződési feltételeket,

g) a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét és határidejét,

h) a pályázatra jogosultak körét,

i) a pályázati tárgyalás időpontját és helyét,

j) a bánatpénz összegét, befizetésének és visszafizetésének feltételeit, módját,

k) a meghirdetett helyiség helyszínén történő megtekintésének időpontját,

l) a pályázat lebonyolításának módját, valamint

m) az óvadék mértékét.

(3) A pályázati ajánlat a rendelet 1. és 2. függelékében szereplő formanyomtatványon nyújtandó be.

(4) A pályázati tárgyaláson az érvényes pályázatot benyújtó vesz részt. A pályázati tárgyalás lefolytatására valamennyi érvényes pályázatot benyújtó együttes részvételével kerül sor.

(5) A pályázati tárgyaláson résztvevők közül a legmagasabb összegű bérleti díj fizetésére ajánlatot tevő lesz a pályázat nyertese, kivéve, ha a 9. § (17) bekezdés szerint előbérleti joggal rendelkező bérlő az arról szóló értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belül a (6) bekezdés szerinti elfogadó nyilatkozatot tesz a pályázaton kialakult legmagasabb összegű bérleti díjra.

(6) Ha a bérbeadó rendes felmondását követő első pályázati eljárás során a pályázatot helyiség bérleti jogával utolsóként rendelkező bérlő a helyiség hasznosítása céljából kiírt pályázaton a helyiségre kialakult legmagasabb bérleti díjra elfogadó nyilatkozatot tesz, jogosultságot szerez a pályázati feltételeknek megfelelő tartalmú szerződés megkötésére. Nem illeti meg előbérleti jog azt a bérlőt, aki a rendes felmondással megszüntetett bérleti jogviszony fennállása alatt a helyiséget albérlőbe adta.

(7) Az előbérleti jog jogosultja a 9. § (17) bekezdésben foglalt közokiratot a pályázati határidő lejártáig nyújthatja be. Amennyiben annak benyújtására határidőben nem kerül sor, az előbérleti jog nem gyakorolható.

(8) A bérbeadó a pályázati tárgyaláson köteles részt venni. A pályázat nyertese a pályázati tárgyaláson a legmagasabb bérleti díjra ajánlatot tevő pályázó - (6) bekezdés kivételével -, aki a szerződés megkötésére jogosultságot szerez. A nyertes pályázó a tulajdonos bérlőjelölő nyilatkozatának kézhezvételétől számított 15 napon belül köteles megkötö a szerződést.

(9) Nem jogosult a pályázaton történő részvételre az a természetes személy, jogi személy és jogi

személyiség nélküli szervezet, akinek vagy amelynek a bérbeadóval, az Önkormányzattal vagy az Önkormányzat intézményével szemben lejárt bérleti díj, adó- vagy adók módjára behajtható tartozása áll fenn. E rendelkezés alkalmazandó azon gazdasági társaságra is, amely tulajdonosai között olyan tag van, akinek vagy amelynek a bérbeadóval, az Önkormányzattal vagy Önkormányzat intézményével szemben lejárt bérleti díj, adó- vagy adók módjára behajtható tartozása áll fenn.

7. Pályáztatás alóli kivételek

8. § (1) A tulajdonos nem köteles pályázatot hirdetni, ha:

- a) felmondás esetén cserehelyiséggént biztosítja a tulajdonos a bérlőnek a helyiséget,
- b) elemi csapás vagy más ok következtében megsemmisült helyiség volt bérlőjének elhelyezéséhez, vagy az építésügyi hatóság életveszély miatt elrendelt kiürítése folytán keletkezett határozott időtartamú elhelyezéshez szükséges a helyiség,
- c) közös megegyezéssel történő szerződés megszűnésekor a megegyezés eredményeként a tulajdonos másik helyiséget biztosít,
- d) a helyiséget a szomszédos bérlő bérleményének indokolt bővítésére kapja, amelyre azonban az 1. mellékletben és a 2. mellékletben foglaltak alapján megállapított, egyszeri vissza nem térítendő hozzájárulási díjat (a továbbiakban: egyszeri vissza nem térítendő hozzájárulási díj) fizeti,
- e) a helyiségre már kétszer meghirdetett pályázat eredménytelen maradt,
- f) a bérbeadás a helyiségnek önkormányzati feladat, önkormányzati intézmény alapító okiratában megjelölt alap és kiegészítő tevékenységének ellátáshoz, 100%-os önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság működéséhez szükséges,
- g) a meghatározott időre szóló bérleti szerződés lejárt, és az 5. § (2) bekezdése szerinti megállapodás megkötésre került, vagy
- h) a bérbeadás közfeladat ellátását és közérdekű tevékenység végzését szolgálja.

(2) Az (1) bekezdés e) pontjában szabályozott esetben a helyiség a második sikertelen pályázat feltételeinek teljesítése mellett adható bérbe legfeljebb a következő pályázati tárgyalásig.

(3) Az (1) bekezdés f) és h) pontjaiban szabályozott esetben az ingyenes hasznosításról az Önkormányzat vagyonáról szóló rendeletben meghatározott tulajdonosi jog gyakorlója dönt.

8. A felek jogai és kötelezettségei

9. § (1) A bérbeadó a helyiséget a bérleti szerződésben megjelölt időpontban, állapotban, felszereltséggel, esetleges helyiség-berendezésekkel leltár szerint adja át a bérlőnek.

(2) Ha a rendeltetésszerű használathoz szükséges egyéb berendezés leltárral kerül átadásra, azok a bérleti jogviszonyban helyiség-berendezésnek minősülnek.

(3) A bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a helyiséget az abban folytatni kívánt tevékenységének gyakorlásához szükséges módon alakítsa ki, szerelje fel vagy rendezze be.

(4) Külön szolgáltatások nyújtásában a bérbeadó és a bérlő megállapodhat.

(5) A bérbeadó szavatolja, hogy a helyiség - az átadáskor - megfelel a szerződésben foglaltaknak.

(6) A bérlő a helyiség átadását követően jogosult a helyiséget és a helyiségben lévő berendezési tárgyakat rendeltetésszerűen, a szerződésben foglaltaknak megfelelően használni.

(7) Ahol a Lt. a felek jogai és kötelezettségei vonatkozásában a felek megállapodására utal, és e rendelet másként nem rendelkezik, a bérbeadó jogosult ajánlatának tartalmát meghatározni.

(8) A bérlő kötelezettsége a helyiséghasználattal összefüggő valamennyi közüzemi és

közszolgáltatási díj megfizetése. A bérlő köti meg a közüzemi és közszolgáltatási szerződést valamennyi szolgáltatóval a szerződés megkötését követő 30 napon belül.

(9) A közüzemi és más közszolgáltatásért, továbbá a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatásért fizetendő díjakra a vonatkozó jogszabályokban foglaltak, valamint a felek megállapodása az irányadó.

(10) Ha a feltételek engedik, a bérlő a közüzemi szolgáltatásra irányuló szerződést közvetlenül a szolgáltatást végzővel köti meg.

(11) A bérlő a helyiség használatáért bérleti díjat fizet. A bérleti díj megállapításánál a helyiség épületszerkezetekkel körülhatárolt teljes alapterülete kerül figyelembevételre. Az alapterület része a helyiségben állandó jelleggel kialakított közbenső szint és a helyiséghez tartozó kirakat vetülete.

(12) A bérlő gondoskodik:

a) a helyiség burkolatainak, berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, valamint cseréjéről, külső-belső nyílászáróinak karbantartásáról, felújításáról és cseréjéről,

b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat, portál, kirakatszekrény, védő- vagy elötető, ernyőszerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról, valamint a bérlő tevékenysége érdekében szükséges felújításáról, pótlásáról, valamint cseréjéről,

c) az épület olyan központi berendezéseinek, berendezés-részeinek karbantartásáról és cseréjéről, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ vagy tart üzemben,

d) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításából és megvilágításából adódó többletköltségek viseléséről, ha ez a bérlő tevékenysége miatt vált szükségessé.

(13) A bérbeadó és a bérlő megállapodhat a helyiség közművesítésében, rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételében, romos helyiség helyreállításában, a helyiség alapterületének építés útján való bővítésében, használhatóságát növelő egyéb építési, szerelési munkák elvégzésében, és annak esetleges elszámolásában.

(14) A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony fennállása alatt a szerződésben foglalt rendeltetésének megfelelően folyamatosan használja. Ha a bérlő a helyiséget egy naptári évben több, mint 3 hónapon keresztül nem használja, annak tényét és indokát a bekövetkezésétől számított 15 napon belül a bérbeadónak bejelenti. A bérlő a helyiséget egy naptári évben mindösszesen 6 hónapig tarthatja zárva.

(15) Ha a bérlő a helyiséget a bérleti szerződésben foglalt rendeltetésétől eltérően kívánja használni, annak tényét és indokát a bérbeadónak bejelenti és a tulajdonos írásbeli hozzájárulását kéri. A tulajdonos a helyiség addigi és tervezett rendeltetése körülményeinek mérlegelésével adja meg hozzájárulását.

(16) A bérbeadó évente legalább egyszer bérleményellenőrzést tart és arról, amennyiben intézkedés szükséges, a tulajdonost a vagyongazdálkodásért felelős szervezeti egységen keresztül tájékoztatja.

(17) A bérbeadó rendes felmondását követő első pályázati eljárás során a pályáztatott helyiség utolsó bérlőjét előbérleti jog illeti meg, feltéve, hogy közokiratba foglalt kiköltözési nyilatkozatot tesz. A közokirat kiállításának költsége a bérlőt terheli.

(18) A szerződéskötés további feltétele, hogy bérlő a szerződés megkötésekor, a szerződésben foglalt kötelezettségei teljesítésének biztosítékaul, a helyiség általa fizetendő havi bérleti díja háromszorosának megfelelő összeget óvadék jogcímén megfizet bérbeadó részére. Az óvadék megfizetésének és felhasználásának részletes feltételeit felek a bérleti szerződésben szabályozzák azzal, hogy amennyiben bérleti szerződés fennállása alatt a befizetett óvadék, bérlő kötelezettségsszegése miatt felhasználásra kerül, úgy bérlő a felhasználástól számított 30 napon belül az óvadék összegét a szerződésben meghatározott összegre kiegészíti. A szerződés megszűnésekor vissza fizetendő óvadék után bérbeadó kamatot nem fizet.

9. Bérletársi jogviszony

10. § (1) A helyiségre bérletársi szerződés a bérlet kérelmére - a tulajdonos hozzájárulásával - köthető.

(2) A bérletársi jogviszony létesítéséhez történő tulajdonosi hozzájárulás feltételei:

- a) a bérlet részéről nem állhat fenn a 7. § (9) bekezdés szerinti tartozás,
- b) a bérletárs rendelkezik az általa a helyiségben végzendő tevékenység gyakorlásához szükséges okiratokkal,
- c) az új bérletárs vállalja - az Önkormányzat részére - a helyiség beköltözhető forgalmi értéke e rendelet 2. mellékletében meghatározott mértékének (3) bekezdésben foglaltak szerinti megfizetését.

(3) A bérletárs vállalja a (2) c) pontban meghatározott egyszeri, vissza nem térítendő hozzájárulási díj 50 %-ának megfizetését a tulajdonosi hozzájárulás közlését követő 15 napon belül.

(4) A bérletársi jogviszony megszűnése esetén e rendelet hatálybalépését követően, a visszamaradt bérletárs bérleti jogviszonya az egész helyiségre kiterjed.

10. A bérleti jog cseréje

11. § (1) Helyiségbérleti jog cseréjéhez a tulajdonos által történő hozzájárulás feltétele:

- a) helyiségbérleti jog kizárólag azonos rendeltetésű helyiség bérleti jogára cserélhető,
- b) a cserében részt vevő bérletnek nem állhat fenn a 7. § (9) bekezdése szerinti tartozása,
- c) a cserében részt vevő bérlet vállalkozás egyszeri, vissza nem térítendő hozzájárulási díj megfizetését a (4) bekezdésben foglaltak szerint,
- d) - ha szükséges - a helyiség vagy helyiségek bérleti díjának a piaci értékhez történő módosításában a cserében részt vevő bérlet megállapodása a bérbeadóval,
- e) a helyiségbérleti jogviszony megszüntetésére nem lehet eljárás folyamatban,
- f) a cserében részt vevő bérlet egyikének sincs a bérleti jogviszonnyal összefüggő közüzemi vagy közszolgáltatási díj hátraléka, továbbá egyikének sem lehet a helyiség és a helyiség-berendezések karbantartásával, felújításával, pótlásával, cseréjével kapcsolatosan hibás teljesítése.

(2) A helyiség bérleti joga a nem az Önkormányzat tulajdonában álló helyiség bérleti vagy tulajdonjogára nem cserélhető.

(3) A bérletárs bérletársi joga nem cserélhető el.

(4) Helyiségbérleti jogok egymás közti cseréjénél a helyiségekre külön-külön kiszámított egyszeri, vissza nem térítendő hozzájárulási díj különbözetét a cserében részt vevő bérlet megfizetik.

(5) A cserében részt vevő bérlet egyszeri, vissza nem térítendő hozzájárulási díj fizetési kötelezettsége egyetemleges.

(6) A cserében részt vevő bérlet az egyszeri, vissza nem térítendő hozzájárulási díjat a hozzájárulás írásbeli közlését követő 15 napon belül fizetik meg az Önkormányzat költségvetési elszámolási számlájára.

11. A helyiségbérleti jog átruházása

12. § (1) A bérleti jog a tulajdonos hozzájárulásával ruházható át. A bérleti jog átruházásához

történő tulajdonosi hozzájárulásának feltétele:

- a) a 11. § (1) bekezdés b) és e-f) pontban foglalt feltételek fennállása, valamint
- b) a felek vállalják a bérleti jog ellenérték 20%-ának, de legalább az egyszeri, vissza nem térítendő hozzájárulási díj 50%-ának a megfizetését az Önkormányzat részére.

12. Önkormányzati helyiség albérletbe adása

13. § (1) A bérlő a tulajdonos hozzájárulásával - a (3) bekezdésben foglalt kivétellel - albérletbe adhatja a bérleményét képező helyiség egy részét.

(2) A határozott idejű vagy feltétel bekövetkeztéig kötött szerződés esetén az albérleti szerződés időtartama az eredeti bérlővel kötött szerződés lejártáig szólhat.

(3) A gépkocsi tárolás céljára bérbe adott helyiség (garázs) albérletbe nem adható.

(4) A bérlő igazolja, hogy

a) nem áll fenn a 7. § (9) bekezdés szerinti tartozása, valamint

b) nincs a bérleti jogviszonnyal összefüggő közüzemi vagy közszolgáltatási díj hátraléka, továbbá a helyiség és a helyiség-berendezések karbantartásával, felújításával, pótlásával, cseréjével kapcsolatosan hibás teljesítése nem áll fenn.

(5) A bérlő tájékoztatja a tulajdonost az albérletbe adás okáról, az albérletbe vevő által folytatni kívánt tevékenységről, valamint az albérletbe adott helyiség rész nagyságáról.

(6) Az albérletbe vevő igazolja, hogy

a) nem áll fenn a 7. § (9) bekezdése szerinti tartozása, valamint

b) a helyiségben általa folytatni kívánt tevékenység gyakorlására jogosult.

(7) Az albérletbe adás engedélyezéséről a tulajdonos dönt.

(8) A bérlő az albérletbe adáshoz történő hozzájárulást követően a helyiség részre négyzetméter arányosan megállapított bérleti díj kétszeresét fizeti. A bérleti díj növekmény egésze a bérbeadót illeti meg.

(9) A helyiségrész albérletbe adása esetén a bérlő és az albérlet közötti megállapodásban foglalt albérleti díj nem haladhatja meg a bérlő által az egész helyiség után megállapított bérleti díj helyiségrészre négyzetméter-arányosan fizetendő összegét. A négyzetméter-arányos albérleti díj megállapítása nem eredményezheti azt, hogy a teljes helyiségre vetített albérleti díj meghaladja a bérlő által fizetendő bérleti díj összegét.

(10) A bérlőt az albérlet fennállása idejére bérleti díj kedvezmény nem illeti meg, a bérleti díjat csökkentő tényezőket sem lehet alkalmazni.

(11) Az albérletbe adáshoz történő tulajdonosi hozzájárulás nem pótolja az egyéb jogszabályok által előírt működési vagy szakhatósági engedélyeket.

13. A helyiség jogcím nélküli használata

14. § A helyiséget jogcím nélkül használó a bérbeadónak helyiséghasználati díjat fizet. A használati díj az azonos rendeltetésű, hasonló fekvésű és felszereltségű helyiségek után fizetendő bérleti díjjal megegyezően kerül megállapításra.

14. A helyiségbérlet megszűnése

15. § (1) A bérlő és a bérbeadó a szerződést - a bérlő és a tulajdonos előzetes egyezsége alapján -

közös megegyezéssel megszüntethetik.

(2) A bérbeadó Lt. 43. § (1) bekezdésben meghatározott felmondási jogát a tulajdonos előzetes hozzájárulásával gyakorolhatja.

(3) A volt bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésétől számított 90 napon belül - az Lt. 23. § (1) bekezdés *b)* és *d)* pontjában foglaltak kivételével - legalább az átadáskori állapotban, vagy a 9. § (13) bekezdésben foglaltak fennállása esetén az akkori megállapodás figyelembevétele melletti állapotban, felszereltséggel, helyiség-berendezésekkel leltár szerint adja vissza a bérbeadónak.

(4) A felek megállapodhatnak abban is, hogy a bérbeadó hozza a helyiséget vagy a helyiség-berendezéseket a (3) bekezdésben foglaltaknak megfelelő állapotba. Az ezzel kapcsolatos költségeket a bérlő a bérbeadónak megtéríti.

(5) Ha a helyiségbérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnt meg, és az örökös nem jogosult a bérleti jogviszony folytatására, az örökös a helyiségben maradt hagyatéki tárgyakat a helyiségből a volt bérlő halálát követő 90 napon belül elszállítja, és a helyiséget bérbeadónak birtokba adja.

(6) Ha az örökös a hagyatéki tárgyakat a helyiségből határidőre nem szállítja el, a bérbeadó azokat az örökös költségére és veszélyére raktárba vagy arra alkalmas más helyiségben helyezheti el. Ennek során a hagyatékról leltár kerül felvételre, amely a megbízás nélküli ügyvitel szabályai szerint kerül megőrzésre.

(7) A raktárban elhelyezett hagyatéki tárgyakat a bérbeadó 30 napig őrzi. Ha az örökös az értesítés után a hagyatékokat nem szállítja el, költségére a bérbeadó az értékesíthető tárgyakat áruba bocsátja, az értékteleneket a szeméttelre szállítja.

(8) Az értékesítésből befolyt összeg felmerült költségekkel csökkentett része az örököst illeti meg.

15. A felújítások ösztönzése

16. § (1) A bérlő megállapodhat a bérbeadóval, hogy az általa elvégezni kívánt, a rendes gazdálkodás körét meg nem haladó kiadás körébe tartozó felújítási, beruházási munkálatokról kötött külön megállapodásban foglalt feltételekkel azok számlával igazolt ellenértékét a bérbeadó visszatérítheti számára.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt megállapodás hatálya a bérbeadóra tartozó felújítási és beruházási munkálatokon túl kiterjeszthető a bérlőre tartozó felújítási kötelezettségek közül azokra, amelyek a bérleti jogviszony megszűnésekor az állag jelentős sérelme nélkül nem vehetőek birtokba.

(3) Az (1) bekezdésben foglalt megállapodás a felújítás, beruházás, valamint a (2) bekezdés szerinti bérlőre tartozó felújítási munkálatok megkezdése előtt megkötendő, tételes költségvetés vagy kivitelezői ajánlat alapján, amelyet a felek a munkálatok befejezését követően, a ténylegesen elvégzett munkálatoknak megfelelően pontosítanak.

III. Fejezet

Záró rendelkezések

17. § A rendelet 2021. július 15. napján lép hatályba.

18. § Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert a függelék naprakészen tartására és a sürgőszerű módosítás elvégzésére.

19. § (1) E rendelet a hatálybalépésekor folyamatban lévő ügyekben és hatályban lévő jogviszonyokra is alkalmazandó.

(2) Ha a hatályban lévő szerződés esetén a bérlő nem rendelkezik valamennyi megkötendő közszolgáltatási vagy közüzemi szerződéssel, akkor a közüzemi és közszolgáltatási szerződést

valamennyi szolgáltatóval 2021. december 31. napjáig megkötí és azt a bérbeadó felé haladéktalanul bejelenti.

20. § Hatályát veszti az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérletéről szóló 42/2003. (X. 10.) önkormányzati rendelet.

Dr. Dézsi Csaba András
polgármester

Dr. Lipovits Szilárd
jegyző

AZ EGYSZERI VISSZA NEM TÉRÍTENDŐ HOZZÁJÁRULÁSI DÍJ KISZÁMÍTÁSA
TEKINTETÉBEN MEGHATÁROZOTT ÖVEZETEK

1. Belvárosban a Baross u. mindkét oldala, az Arany J. utca mindkét oldala a Bécsi udvart is beleértve.
2. Belvárosban a Virágpiac egész területe - Aradi vértanúk u. mindkét oldala - Szent István u. - Czuczor G. u. mindkét oldala - Jedlik Ányos u. mindkét oldala - Mosoni Duna - Rába által határolt terület. Az 1. pontban felsoroltak kivételével. Széchenyi tér.
3. Belvárosban a Zechmeister u. - Jókai u. mindkét oldala - Szent István u. - Aradi vértanúk u. (Aradi u. nem) Jedlik Ányos u. (Jedlik Ányos u. nem) - Czuczor G. u. (Czuczor G. u. nem) - Szent István u. - Teleki u. mindkét oldala - Pálffy M. mindkét oldala - Újvilág u. mindkét oldala - Újkapu u. mindkét oldala - Mosoni Duna által határolt terület.
4. A Belváros 1., 2. és 3. pontokban fel nem sorolt többi területe.
5. Ráth M. tér és Híd u. mindkét oldala.
6. Sziget-Újváros központi területe, Kossuth L. u. mindkét oldala a Zsinagógáig. Révfaluban az Ady E. u. 1/B., 2., Rónay J. u. mindkét oldala és a Kálóczy tér egész területe, Dózsa Gy. rakpart a 14. sz. útig.
7. Sziget-Újváros, Révfalu egyéb területei, melyek az 5-6. pontban nem szerepelnek.
8. Gyárváros, Jancsifalu, Szabadhegy városrészek egész területe.
9. Nádorvárosban a Kálvária utca - Galamb utca - Bem tér déli oldala - Dr. Petz Lajos utca - Álmos utca - Mészáros L. utca - Vasút által határolt területén az utcák mindkét oldala, utcára nyíló helyiségek esetében.
10. Nádorváros egész területe a 9. pont kivételével.
11. Adyváros egész területe.
12. Marcalváros, József Attila lakótelep egész területe, valamint az 1-11. pontokban fel nem sorolt területek.

AZ EGYSZERI VISSZA NEM TÉRÍTENDŐ HOZZÁJÁRULÁSI DÍJ MÉRTÉKE

1. Az 1. melléklet szerinti 1-4. sorszámú övezetekben az egyszeri vissza nem térítendő hozzájárulási díj mértéke legalább a helyiség beköltözhető forgalmi értékének 30%-a + áfa.
2. Az 1. melléklet szerinti 5., 6., 9. és 10. sorszámú övezetekben az egyszeri vissza nem térítendő hozzájárulási díj mértéke legalább a helyiség beköltözhető forgalmi értékének 25%-a + áfa.
3. A 1. melléklet szerinti 7., 8., 11. és 12. sorszámú övezetekben az egyszeri vissza nem térítendő hozzájárulási díj mértéke legalább a helyiség beköltözhető forgalmi értékének 20%-a + áfa.

A helyiségekre vonatkozó pályázati ajánlat formanyomtatvány

PÁLYÁZATI AJÁNLAT

a győri hrsz-ú című helyiség bérleti
jogának elnyerésére.

A pályázó adatai:

- 1.) Neve: _____
Szül. éve (cégjegyzék és adószám): _____
(Anyja leánykori neve: _____
_____)
Címe: _____

Ha a helyiséget többen közösen kívánják bérelni, a leendő **bérlőtárs(ak)** adatai:

- 2.) Neve: _____
Szül. éve (cégjegyzék és adószám): _____
(Anyja leánykori neve: _____
_____)
Címe: _____

- 3.) Neve: _____
Szül. éve (cégjegyzék és adószám): _____
(Anyja leánykori neve: _____
_____)
Címe: _____

A bérlemény felhasználásának célja: _____

Kijelentjük, hogy a túloldali tájékoztatást és a Pályázati hirdetményt elolvastuk, és azt magunkra nézve kötelezőnek ismerjük el.

Győr, _____

Előttünk, mint tanuk előtt:

1. Név: _____

Lakcím: _____

2. Név: _____

Lakcím: _____

_____ **pályázó**

telefonszám: _____

_____ **pályázó**

_____ **pályázó**

2. függelék a ... önkormányzati rendelethez

A garázsokra vonatkozó pályázati ajánlat formanyomtatvány
PÁLYÁZATI AJÁNLAT

a győri hrsz-ú című sorszámú
személygépkocsi tároló bérleti jogának elnyerésére.

A pályázó adatai:

1.) Neve: _____
Asszonyoknál születési név : _____
Születési idő : _____
(Anyja születési neve: _____
_____)
Címe: _____
Személygépkocsijának típusa : _____
Személygépkocsijának rendszáma : _____
Forgalmi engedély száma : _____

Kijelentem, hogy a meghirdetett helyiséggel azonos rendeltetésű önkormányzati tulajdonú bérleménnyel

rendelkezem - nem rendelkezem*

Rendelkezem a Győr, _____ utca _____ sz.
alatti

_____ m² alapterületű személygépkocsi tároló helyiséggel, melynek bérleti jogáról a pályázat elnyerése esetén egyidejűleg a tulajdonos önkormányzat javára lemondok.

Kijelentem, hogy a meghirdetett helyiséggel azonos rendeltetésű saját tulajdonú garázzsal

rendelkezem - nem rendelkezem*

Kijelentem, hogy a túldoldali tájékoztatást és a Pályázati hirdetményt elolvastam és azt magamra nézve kötelezőnek ismerem el.

Győr, _____

Előttünk, mint tanuk előtt:

1. Név: _____

Lakcím: _____

pályázó
telefonszám:

2. Név: _____

Lakcím: _____

* Megfelelő válasz aláhúzendó !

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 2003-ban fogadta el az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérletéről szóló 42/2003. (X. 10.) önkormányzati rendeletét. Az elmúlt évek módosításai ellenére szükség van egy új, a mindennapi életben bekövetkezett változásoknak és a hatályos jogszabályoknak megfelelő szabályozás kialakítására. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástv.) keretszabályokat határoz meg, amely az önkormányzatok részére lehetőséget teremt arra, hogy a keretszabályainak figyelembevételével, saját hatáskörben döntsenek az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadásának feltételeiről.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

az 1. §-hoz

A rendelet tárgyi hatályát határozza meg.

a 2. §-hoz

Az értelmező rendelkezéseket tartalmazza.

a 3. §-hoz

A helyiségek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályait tartalmazza. A helyiségre vonatkozó tulajdonosi jogokat Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének tulajdonosi jogokat gyakorló bizottsága és a polgármester gyakorolja.

a 4. §-hoz

A helyiségbérleti jogviszony létrejöttének általános szabályait tartalmazza.

az 5. §-hoz

A bérleti szerződés időtartamára vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza. A bérleti szerződést határozott időre, legfeljebb 5 évre lehet megkötni, amely alól kivételt képez, ha a bérlőnek más szerződésből, pályázatból vagy jogszabályi előírásból eredően fennálló kötelezettsége van, amely esetben a teljesítés lejártáig köthető bérleti szerződés.

a 6-7. §-hoz

A helyiség pályáztatására, bérleti díj megállapítására vonatkozó szabályokat határozza meg. Általánosan szabály a nyílt pályázat. Szabályozásra kerül a zárt pályázat, a pályázati hirdetmény kötelező tartalmi elemei, a pályázati tárgyaláson résztvevők és a pályázaton szerződéskötési jogosultságot szerzők köre.

a 8. §-hoz

A pályáztatás alóli kivételek szabályait tartalmazza.

a 9. §-hoz

A felek jogai és kötelezettségeire vonatkozó rendelkezéseket határozza meg. A rendelet megköveteli, hogy bérlő kösse meg a közüzemi és közszolgáltatási szerződést valamennyi

szolgáltatóval, továbbá a bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony fennállása alatt a szerződésben foglalt rendeltetésének megfelelően folyamatosan használja. Meghatározza az előbérleti jog jogosultját. Szabályozza a szerződéskötés feltételeit.

a 10. §-hoz

Meghatározza a bérlőtársi jogviszonyt.

a 11. §-hoz

A bérleti jog cseréjének szabályait tartalmazza.

a 12. §-hoz

A bérleti jog átruházásának szabályait tartalmazza.

a 13. §-hoz

Az önkormányzati helyiség albérletbe adás szabályozását tartalmazza.

a 14. §-hoz

Az önkormányzati helyiség jogcím nélküli használatát szabályozza tartalmazza.

a 15.§-hoz

A helyiségbérlet megszűnésének eseteit határozza meg.

a 16. §-hoz

A felújítások ösztönzésére tartalmaz rendelkezéseket.

a 17-20. §-hoz

Szabályozza a hatályba léptető, átmeneti és hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmazza, valamint felhatalmazást ad a függelékek naprakészen tartására.

az 1. melléklethez

Az egyszeri vissza nem térítendő hozzájárulási díj kiszámítása tekintetében meghatározott övezeteket határozza meg.

a 2. melléklethez

Az egyszeri vissza nem térítendő hozzájárulási díj mértékét határozza meg.

az 1. függelékhez

A helyiségekre vonatkozó pályázati ajánlat formanyomtatványt tartalmazza.

a 2. függelékhez

A garázsokra vonatkozó pályázati ajánlat formanyomtatványt tartalmazza.

TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

Rendelet-tervezet címe:		az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérletéről			
Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen					
Társadalmi, gazdasági hatás:	Költségvetési hatás:	Környezeti, egészségügyi következmények:	Adminisztratív terhek befolyásoló hatása:	Egyéb hatás:	
Az önkormányzati tulajdonú helyiségekre vonatkozó új rendeleti szabályozás az önkormányzat helyiséggazdálkodási elveinek megfelelően új jogintézmények bevezetésével és a mindennapi gyakorlati tapasztalatok generálta igényekre adott válaszokkal kerül megalkotásra. A helyiséggazdálkodás alapelveként tűzi ki a helyiségek hasznosításának minél nagyobb mértékét, elsősorban a bérlet által történő használat révén.	Nincs	Nincs	A helyiséggazdálkodás elveinek megteremtését szolgáló adminisztratív többletígyre a kapacitás a bérbeadói feladatokat ellátó GYŐRSZOL Zrt.-nél rendelkezésre áll.	Nincs	
A rendelet megalkotása szükséges, mert: a korábbi rendeleti szabályozás elavult és nehezen áttekinthető volt.					
A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: a gyakorlati igényeknek nem megfelelő rendeleti szabályozás.					
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:					
Személyi: rendelkezésre áll	Szervezeti: rendelkezésre áll	Tárgyi: biztosított		Pénzügyi: rendelkezésre áll	