

2/2005. (I. 31.) számú rendelete
Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat
tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről
(egységes szerkezetben)

Keszthely Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. törvény, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) felhatalmazása alapján a következő rendeletet alkotja:

I. Fejezet

Általános rendelkezések
A rendelet hatálya

1. §

¹A rendelet hatálya kiterjed a Keszthely Város Önkormányzatának tulajdonában és használatában levő nem lakás céljára szolgáló helyiségek (továbbiakban: helyiség) bérbeadásának feltételeire.

A bérbeadói feladatokat teljesítő szervek

2. §

(1) A bérbeadói jogok gyakorlására és a kötelezettségek teljesítésére jogosultak az 1. sz. mellékletben szabályozott hatásköri megosztás szerint:

- a) Képviselő-testület
- b) Polgármester
- c) Polgármesteri Hivatal illetékes osztálya
- d) Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Kft.
- e) ²Az önkormányzat intézményei és költségvetési szervei.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott hatásköri megosztás nem érinti a Képviselő-testület azon jogát, hogy a bérbeadói jogokat közvetlenül gyakorolja. A Képviselő-testület e rendelet szabályainak alkalmazásától - méltányossági okokból - az egyes kérelmek elbírálásánál eltérhet.

(3)³ a.) A Keszthely, Kossuth L. u. 42. és 45. szám alatti épületek, a Keszthely, Kossuth L. u. 69. szám alatti ingatlan, valamint a Keszthely, Kossuth L. u. 30. szám alatti ingatlan 66 m²-es helyiségcsoportja esetében a Képviselő-testület döntése alapján a Polgármesteri Hivatal illetékes osztálya által előkészített bérleti, használati szerződést a Polgármester jogosult aláírni. Ezen ingatlanok kezelését a Polgármesteri Hivatal végzi.

b.) Az önkormányzat intézményei és költségvetési szervei használatába átadott és az alapító okiratokban rögzített ingatlanok hasznosítására vonatkozó szerződéseket a bérbeadó nevében

¹ Módosította a 39/2009. (X. 30.) rendelet. Hatályos 2009. november 15-től.

² Beillesztette a 37/2008.(IX.30.) rendelet. Hatályos: 2008. október 1-től.

³ Módosította a 16/2010. (VII. 30.) rendelet. Hatályos 2010. július 30-től.

az intézményvezető jogosult aláírni, és annak kezeléséről az intézmény, költségvetési szerv köteles gondoskodni.

c.) Az a)-b) pontokban nem szabályozott helyiségekre vonatkozó bérleti szerződéseket a bérbeadó nevében a Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Kft. köti meg, valamint ellátja a helyiségek kezelésével kapcsolatos feladatokat Keszthely Város Önkormányzatával kötött külön szerződés alapján.

(4)⁴ A bérbeadói jogok gyakorlása és a kötelezettségek teljesítése során az (1) bekezdés a)-e) pontjaiban felsoroltak kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni, a kért adatok szolgáltatásával és a szakmai ismereteikkel egymást segíteni.

II. Fejezet

A bérbeadás általános feltételei

3. §

(1)⁵ A helyiségek bérletére a jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 36/2007. (X. 01.) számú rendeletének szabályai az irányadóak.

(2)⁶ A helyiségek bérletére vonatkozó szabályokat az önkormányzat intézményei, költségvetési szervei alapító okiratában rögzített, illetve a külön szerződés alapján a Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Kft. által kezelt területek bérletére is megfelelően alkalmazni kell.

(3)⁷ Helyiség pályázat útján vagy pályázati eljáráson kívül adható bérbe, amennyiben korábban is nem lakás céljára épült, vagy ilyen célra hasznosíthatónak átminősítették.

(4) Helyiség bérbeadás útján nem hasznosítható, ha az Önkormányzat hivatala, költségvetési szerve, gazdasági társasága elhelyezéséhez szükséges.

(5)⁸ Helyiséget bérbe adni természetes személy, jogi személy, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet részére lehet. A bérbeadás feltétele, hogy leendő bérlő a szerződéskötésig az alábbi dokumentumokat becsatolja a bérbeadó részére:

a.) gazdasági társaság esetén 1 hónapnál nem régebbi, a cégbejegyzésről szóló cégbírószági igazolás vagy cégkivonat, egyéni vállalkozó esetén vállalkozói igazolványának másolata, társadalmi szervezet esetében a szervezet bejegyzését igazoló bírósági bejegyző végzés másolata,

b.) Egészségbiztosítási és Nyugdíjbiztosítási Pénztártól, Illetékhivaltaltól, Adóhivaltaltól, helyi adóhatóságtól, VPOP-tól, valamint a (6) bekezdésben megjelölt szervektől igazolás arról, hogy fennálló vagy lejárt tartozása nincs.

c.) Bérbeadó fenntartja magának azt a jogot, hogy az a.) és b.) pontokban foglalt igazolásokon felül a leendő bérlő, társaság esetén annak tagja, valamint jogelődje gazdasági tevékenységéről, fizetőképességéről és fizetőkészségéről szóló egyéb okiratok, dokumentumok becsatolását a pályázati kiírásban, illetve a szerződéskötés feltételeként meghatározza.

(6)⁹ Helyiség nem adható bérbe annak az ajánlattevőnek, akinek az Önkormányzattal, intézményeivel, költségvetési szerveivel, vagy a Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Kft-vel szemben bérleti díj, vagy azzal egy tekintet alá eső hátraléka van.

⁴ Módosította a 37/2008.(IX.30.) rendelet. Hatályos: 2008. október 1-től.

⁵ Módosította a 37/2008.(IX.30.) rendelet. Hatályos: 2008. október 1-től.

⁶ Módosította a 37/2008.(IX.30.) rendelet. Hatályos: 2008. október 1-től.

⁷ Módosította a 38/2006.(XII.1.) rendelet. Hatályos : 2006. december 1. napjától.

⁸ Módosította a 39/2009. (X. 30.) rendelet. Hatályos 2009. november 15-től.

(7) A bérlő a bérbeadótól a bérleti jogviszony szünetelésének időtartamára cserhelyiséget, továbbá a szünetelés miatt kártalanítást nem követelhet.

(8) A bérlő a helyiségbe más személyt, vagy gazdasági társaságot a bérbeadó hozzájárulásával fogadhat be. A bérbeadó a hozzájárulást megtagadhatja a 9. §. (2) bekezdésében meghatározott esetekben. A bérbeadói hozzájárulás a bérleti jogviszony folytatására nem jogosít.

Az önkormányzat intézményei, költségvetési szervei által történő hasznosításra vonatkozó külön szabályozás

3/A. §

(1) Az önkormányzat intézményei, költségvetési szervei a használatukban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségeket, valamint egyéb területeket – bevételeik növelése érdekében, és amennyiben az alaptevékenységük jellege lehetővé teszi az alaptevékenység elősegítése érdekében az alapfeladat sérelme nélkül – bérbe, haszonbérbe vagy használatba adás útján meghatározott időre, legfeljebb 10 évre szóló szerződéssel hasznosíthatják.

(2) A 30 napot meghaladó határozott idejű bérbe, haszonbérbe vagy használatba adáshoz Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi Bizottsága, valamint a Jogi és Ügyrendi Bizottság hozzájárulása szükséges.

(3) A pályázat útján vagy pályázati eljáráson kívül történő bérbeadás részletes szabályait, valamint az alkalmazandó bérleti, használati díjat és esetleges kedvezményeket az intézmény, költségvetési szerv Szervezeti és Működési Szabályzatában vagy egyéb belső szabályzatában maga köteles meghatározni. A bérbeadás feltételeinél egyebekben a jelen rendelet 1-3.§, 8-11.§ és 15-17.§-ainak rendelkezéseit megfelelően kell alkalmazni azzal, hogy ahol a jelen rendelet a Polgármestert jelöli meg hatáskörrel rendelkezőnek, az intézmények, költségvetési szervek esetében az erre jogosultnak az intézményvezetőt kell tekinteni.

(4) A bérleti, haszonbérleti, illetve használati szerződések, valamint a vonatkozó szabályzat és módosításainak egy példányát a Polgármesteri Hivatal Közgazdasági Osztályának meg kell küldeni.

(5) Az önkormányzat intézményei, költségvetési szervei a használatukban lévő épületekben kötelesek az országgyűlési és önkormányzati választások, valamint népszavazás és népi kezdeményezés idején a lebonyolításhoz szükséges helyiségeket a Helyi Választási Iroda részére térítésmentesen rendelkezésre bocsátani.

(6) A Képviselő-testület az (1) bekezdés szerinti hasznosítás jogát az intézményi feladat ellátásának veszélyeztetése nélkül megvonhatja, ha az az önkormányzati célok megvalósítását hatékonyabban szolgálja.

A bérbeadás jogcímei

Bérbeadás pályázat útján

4. §

(1) Pályázat akkor írható ki, ha Keszthely Város Önkormányzatának üres helyiség áll rendelkezésére, vagy akkor, ha a helyiség bérlőjének írásbeli nyilatkozata alapján az üressé válás időpontja ismert.

⁹ Módosította a 37/2008.(IX.30.) rendelet. Hatályos: 2008. október 1-től.

- (2) A pályáztatás során az ajánlattevőtől a helyiség bérleti díjára, illetve a bérleti szerződés megkötésekor fizetendő, a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadását biztosító díjra kell ajánlatot kérni.
- (3) A pályázat során az ajánlattevőnek kötelezettséget kell vállalnia bérleti díj évenkénti 5 %-kal megemelt összegének megfizetésére.
- (4) A pályázatot a Polgármester megbízásából a Polgármesteri Hivatal Közgazdasági Osztályának Vagyonscsoportja írja ki.
- (5) A pályázaton részt vehet minden természetes és jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság, aki, illetve amely a pályázat közzétételét követően a pályázat benyújtási határidejének leteltéig az 5. § (3) bekezdésében meghatározottak figyelembevételével érvényes pályázatot nyújtott be.
- (6) A pályázati eljárás költségeinek fedezetére a pályázat nyertese köteles a bérleti szerződés megkötése előtt a pályázati kiírásban meghatározott pályázati díjat megfizetni.
- (7) A pályázó jogosult a pályázat benyújtási határidejének letelte előtt a helyiség megtekintésére. A helyiség megtekinthetőségét a pályázat kiírójának biztosítania kell.

5. §

- (1) A pályázat kiírásának tartalmaznia kell:
- a bérbeadásra meghirdetett helyiség címét, alapterületét, felszereltségét, állapotát,
 - a helyiség felhasználásának célját (üzlet, műhely, stb.) és az abban folytatható tevékenységek körét,
 - a helyiség bérleti díját,
 - a kiírás időpontját, a benyújtás határidejét,
 - a pályázat elbírálásának helyét, idejét, módját és az eredmény közzétételének módját.
- (2) A pályázat kiírásának időpontja az, amikor a pályázatot először nyilvánosságra hozzák. A pályázat kiírása és benyújtási határideje között legalább 15 nap időtartamnak kell lennie.
- (3) A pályázatokat a kiíró szervnél írásban kell benyújtani, melynek tartalmaznia kell:
- a pályázó nevét vagy megnevezését, címét,
 - a helyiségben folytatni kívánt tevékenységet, e tevékenység folytatására feljogosító engedély másolatát,
 - a bérleti díj évenként 5 %-kal megemelt összegének megfizetését,
 - ¹⁰a pályázati díj és a bérleti díj megfizetésére szóló kötelezettségvállalást, illetve a bérleti szerződés megkötésekor fizetendő - a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadása fejében meghatározott - kölcsönösen kialakított összeg megfizetésére szóló kötelezettségvállalást vagy ezen összeg rendelkezésre állásáról szóló banki fedezetigazolást.
- (4) A pályázat érvénytelen, ha a (3) bekezdésben foglalt feltételeknek nem felel meg.

6. §

- (1) A pályázatokat 3 tagú bizottság bírálja el. Az érvénytelen pályázatot benyújtó pályázó a versenytárgyaláson nem vehet részt. A bizottság tagjai: a polgármester vagy megbízottja, a Polgármesteri Hivatal Igazgatási Osztálya vezetője és a Polgármesteri Hivatal Közgazdasági Osztály vezetője.
- (2) ¹¹A pályázatot az a pályázó nyeri meg, aki a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetésére tett ajánlatot és kötelezettséget vállalt a pályázati díjnak, valamint a bérleti díj évenkénti 5 %-kal megemelt összegének megfizetésére, illetve a pályázati díj és a bérleti

¹⁰ Módosította a 39/2009. (X. 30.) rendelet. Hatályos 2009. november 15-től.

¹¹ Módosította a 39/2009. (X. 30.) rendelet. Hatályos 2009. november 15-től.

szerezés megkötésekor fizetendő - a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadása fejében meghatározott - kölcsönösen kialakított összeg megfizetésére vagy ezen összeg rendelkezésre állásáról szóló banki fedezetigazolást becsatolta.

(3) A pályázati kiírást és annak eredményét vagy eredménytelenségét a kiíró szerv hirdetőtábláján 5 napra közzé kell tenni, a pályázókat az eredményről, vagy eredménytelenségről írásban értesíteni kell.

(4) A pályázat elbírálásáról, illetve eredményéről jegyzőkönyvet kell készíteni, amelyet a bíráló bizottság mindhárom tagja aláír.

Bérbeadás pályázati eljárásán kívül

7. §

(1)¹² A polgármester a Városfejlesztési Bizottság döntése alapján jogosult pályázati eljárásán kívül helyiséget bérbe adni.

(2)¹³ Eredménytelen a pályázat, ha nincs pályázó, vagy ha a pályázati kiírásra nem érkezett érvényes pályázat.

(3) Érvénytelenné válik a pályázat, ha

a) a pályázatot nyert személy kötelezettségvállalását a közzététel lejártát követő három munkanap alatt nem teljesítette, vagy

b) a helyiségbérleti szerződést a közzététel lejártát követő további nyolc nap alatt nem köti meg.

(4)¹⁴ Kétszeri eredménytelen pályáztatást követően a polgármester a Városfejlesztési Bizottság döntése alapján a helyiség besorolása szerint fizetendő bérleti díjból a bérleti jogviszony első két évében 50 % kedvezményt adhat. A két kedvezményes év elteltével a továbbiakban a besorolás szerinti bérleti díj fizetendő.

(5) Pályázati eljárásán kívül bérbe adott helyiségekre vonatkozó bérleti szerződések megkötésekor – a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadása fejében meghatározott - díjra a pályázati eljárás szabályai megfelelően alkalmazandóak.

Albérletbe, illetve bármely más jogcímen történő használatba, birtokba adás

8. §

(1) A helyiség bérlője a számára ideiglenesen feleslegessé váló helyiség egészét vagy egy részét a bérbeadó előzetes hozzájárulásával albérletbe adhatja. Az albérletbe adás határozott időtartamra történhet, mely 2 évnél hosszabb nem lehet. A bérbeadó hozzájárulását a szerződés egy példányának megküldésével 15 napon belül kell kérni.

(2) Engedély nélkül vagy engedélytől eltérő albérletbe adás a szerződés megszűnését vonja maga után.

(3)¹⁵ A bérbeadó az engedély megadását megtagadhatja a 9. §. (2)-(3) bekezdésben meghatározott esetben, továbbá, ha a bérlő által végzett, és a befogadott személy által végezni kívánt tevékenység együttes gyakorolását jogszabály tiltja.

¹² Módosította a 13/2007.(III.30.) számú rendelet. Hatályos: 2007. május 1. napjától.

¹³ Módosította a 13/2007.(III.30.) számú rendelet. Hatályos: 2007. május 1. napjától.

¹⁴ Módosította a 13/2007.(III.30.) számú rendelet. Hatályos: 2007. május 1. napjától

¹⁵ Módosította a 39/2009. (X. 30.) rendelet. Hatályos 2009. november 15-től.

(4) A bérlő az általa bérelt helyiséget (bérleményt) kizárólag a bérbeadó előzetes írásos hozzájárulása (engedélye) esetén adhatja bármely jogcímen másnak használatba. A bérleti jogviszony bizonyítására a bérelt helyiségben folytatott tevékenység során kiállított nyugta, számla vagy egyéb adójogszabályban meghatározott bizonylat szerinti üzemeltető és a szerződés szerinti bérleti jogviszonyban levő bérlő azonossága a meghatározó.

(5) Amennyiben a bérlő a fentiekben meghatározott engedéllyel (hozzájárással) nem rendelkezik, bérbeadó jogosult az engedély nélküli birtokbaadás tényének tudomására jutásától számított 15 napon belül a bérleti jogviszonyt felmondani.

Helyiség bérleti jogának átruházhatósága és elcserélhetősége

9. §

(1) A helyiség bérleti jogának a bérlő által másra történő átruházásához, cseréjéhez vagy gazdasági társaságba való beviteléhez a bérbeadó hozzájárulását meg kell kérni.

(2) ¹⁶A bérbeadó a bérleti jog átruházásához, cseréjéhez, vagy gazdasági társaságba történő beviteléhez akkor járulhat hozzá, ha

a) a helyiség a tulajdonos saját vagy intézményei, gazdasági társasága elhelyezéséhez nem szükséges,

b) a bérlő alapellátási hiányt elégít ki és a cserélő fél, illetve leendő bérlő a hiány kielégítését a továbbiakban is vállalja,

c) a bérlőnek a bérbeadó felé a helyiségre vonatkozóan bérleti díj vagy azzal egy tekintet alá eső hátraléka nem áll fenn,

d) leendő bérlő megfelel a jelen rendelet 3.§ (5) és (6) bekezdéseiben foglalt előírásoknak,

e) a leendő bérlő rendelkezik az általa gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel,

f) a bérleti jog átruházása esetén a helyiség bérlője vállalja, hogy a hozzájárulás megadásakor 12 havi bérleti díjnak megfelelő egyösszegű átruházási díjat a bérbeadó javára megfizet,

g) csere esetén a cserélő feleknek vállalniuk kell – önkormányzati helyiségenként külön-külön – a cserével érintett helyiségek 3 havi bérleti díjának megfelelő egyösszegű átruházási díj bérbeadó javára történő megfizetését.

(3) ¹⁷A (2) bekezdésben rögzített feltételek nem teljesítésén túlmenően a bérbeadó jogosult hozzájárulását megtagadni abban az esetben is, amennyiben

a.) a helyiség bérleti jogának a bérlő által másra történő átruházása, cseréje vagy gazdasági társaságba apportként való bevitele az önkormányzat érdekét sérti,

b.) a leendő bérlő a korábbi bérlő tevékenységétől eltérő célra kívánja a bérleményt használni.

(4) Amennyiben a bérlő az (1) bekezdés előírásainak nem tesz eleget, úgy a bérleti szerződést fel kell mondani.

(5) Ha az új bérlő a hozzájárulástól számított 6 hónapon belül a bérleti jogot más személy részére kívánja átruházni, úgy az adott helyiségre vonatkozó 3 havi bérleti díjnak megfelelő szerződéskötési díjat köteles a tulajdonos részére megfizetni.

¹⁶ Módosította a 39/2009. (X. 30.) rendelet. Hatályos 2009. november 15-től.

¹⁷ Beillesztette a 39/2009. (X. 30.) rendelet. Hatályos 2009. november 15-től.

Bérbeadás feltételei

A bérbeadás időtartama

10. §

(1) Ha jogszabály vagy a Képviselő-testület másként nem rendelkezik, helyiséget csak határozott időre lehet bérbe adni. A határozott időre szóló bérlet időtartama – kivéve: bérlőkijelölési vagy bérlő kiválasztási joggal érintett helyiséget – legfeljebb 10 év, amely esetben a bérlőt újabb 5 évre előbérleti jog illetheti meg, amelyről a Képviselő-testület egyedileg dönt.

(2)¹⁸ A polgármester dönt a 10 éves időtartamon belül lejáró határozott idejű szerződések meghosszabbításáról, amennyiben a bérleti szerződés feltételeit a bérlő a bérleti jogviszony alatt nem szegte meg, és az önkormányzatnak a bérleményre vonatkozóan más célú hasznosítási szándéka nincsen.

A helyiség rendeltetészerű használata

11. §

(1) A helyiséget a bérlő az engedélyezett, illetve a korábbi jogszabályok alapján a kiutalás szerinti célra használhatja.

(2) Amennyiben a bérlő a helyiséget nem a rendeltetésének megfelelően vagy az engedélyezett célra kívánja használni, úgy ehhez a bérbeadó engedélyét az új használati cél megjelölésével meg kell kérnie.

(3) A bérbeadó az engedély megadását megtagadhatja a 9. § (2) bekezdésében meghatározott okok esetén.

(4) Az új cél szerinti használatnak megfelelően a bérleti szerződést módosítani kell és az új bérleti díjban is meg kell állapodni.

A helyiség bérleti díja

12. §

(1) A rendelet 2. sz. melléklete tartalmazza a helyiség bérleménycsoportok szerinti besorolását.

(2) A rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza a helyiségek területi besorolásának megfelelő díjövezeteket. A helyiség abba a díjövezetbe sorolandó be, amelyről a helyiség bejárata nyílik.

(3) A bérbeadó és a bérlő a helyiség bérleti díjában külön Képviselő-testületi határozat ajánlásai alapján az (1) és (2) bekezdésben meghatározottakra figyelemmel szabadon állapodnak meg. A meglévő bérleti szerződéseknek a bérlő részéről történő bérleti díjra vonatkozó módosítására a Képviselő-testület egyedi határozata alapján kerülhet sor. Pályázat útján a havi bérleti díj összegére történő ráígéréssel (licitálással) bérleti jogot nyert bérlő a bérleti díj esetleges csökkentésére irányuló szerződésmódosítási kezdeményezéséhez a bérbeadó nem járul hozzá.

(4) Amennyiben a Képviselő-testületi határozatban foglalt bérleti díjakra vonatkozó ajánlások mértékét túllépi a tárgyévre megállapított helyiségbérleti díj és az e rendelet hatályba lépését megelőzően kötött bérleti szerződésekben a díj évenkénti emelésének mértéke meghaladja a jelen rendeletben meghatározott mértéket, a bérlő kérelmére a bérbeadó a szerződést a jelen rendelet 14.§-ában foglaltaknak megfelelően módosíthatja.

¹⁸ Beillesztette a 38/2006. (XII.1.) rendelet. Hatályos: 2006. december 1. napjától.

(5)¹⁹ Kizárólag népművészeti, népi iparművészeti árucikkeket árusító üzletek, továbbá könyvkereskedések részére a bérleti díj alsó határát legfeljebb 50 %-al csökkenteni lehet.

(6)²⁰ A bérleti díj alsó határát csökkentett mértékben kell figyelembe venni továbbá, ha a bérelt helyiség bejárata nem közterületre vagy közforgalom céljára szolgáló területre nyílik, illetve pince- és emeleti helyiségek esetében. Az ilyen jogcímen alkalmazható csökkentés mértéke legalább 30 %, legfeljebb 50 % lehet.

(7) A bérleti díjat tízszeresen emelt összegben kell megfizetni, ha a bérlő a bérleményt bármely jogcímen másnak használatba adja.

(8) A bérbeadó helyett végzett és bérbeadót terhelő munkák elszámolása a bérbeadó és a bérlő megállapodása alapján a következők szerint történhet

a) a helyiség bérleti díjába történő beszámítással a havi bérleti díj 50 %-a erejéig, vagy

b) a bérlő költségeinek megtérítésénél a bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén a létesítéskori költségeknek az amortizációval csökkentett összegére tarthat igényt.

Jelen bekezdés a) pontjában meghatározottaktól a Képviselő-testület a város számára fontos, a bérleményben végzendő tevékenységi kör folytatása esetén kivételesen eltérhet.

(9)²¹ A bérleti jogviszony kezdetén a bérbeadóval egyeztetett, és a bérlő által elvégzett felújítás idejére (legfeljebb három hónapi időtartamra) nem kell bérleti díjat fizetni

(10)²² Az idényjellegű tevékenység végzésére létesített és meghatározott időszakban használt helyiség bérleti díja az idényen kívüli időszakban október 1. napjától április 30. napjáig zárva tartás esetén a mindenkor megállapított bérleti díj 70 %-a.

(11)²³ Az e §-ban meghatározott kedvezmények megadásáról és azok mértékéről a polgármester saját hatáskörben dönt.

13. §

(1) Ha valamely helyiségcsoport egyes helyiségei különböző bérleménycsoportokba tartoznak, akkor a fő rendeltetési célnak megfelelő bérleti díjtételeket kell alkalmazni a bérleménycsoportra, kivéve ha a különböző tevékenységek egyértelműen elhatárolhatók.

(2) Nem alkalmazható a 12. § (4)-(5) bekezdésben meghatározott kedvezmény azoknál, akik a bérelt helyiséget

a) harmadik személy használatába adták, vagy

b) nem rendeltetésszerűen – a kiutaló határozatban, illetve a bérleti szerződésben meghatározott tevékenységre – hasznosítják (ez a tudomásra jutástól a visszaadásig terjedő időre vonatkozik), vagy

c) kiutaló határozat, ill. bérleti szerződés nélkül használják, vagy

d) a helyiség privatizáció keretén belüli megszerzése esetén az önkormányzat által megjelölt profiltól a meghatározott időtartamon belül eltérően használják.

(3) A bérleti díj megállapításának módosítását a bérlő és a bérbeadó egyaránt kezdeményezheti. A bérleti díj módosított összegét a bérbeadó csak aláírt szerződés vagy jogerős bírósági döntés alapján követelheti.

14. §

A bérleti díj évenként az előző évi bérleti díj 5 %-ával emelkedik.

¹⁹ Módosította a 13/2007.(III.30.) számú rendelet. Hatályos: 2007. május 1. napjától

²⁰ Módosította a 13/2007.(III.30.) számú rendelet. Hatályos: 2007. május 1. napjától

²¹ Beillesztette a 13/2007.(III.30.) számú rendelet. Hatályos: 2007. május 1. napjától

²² Számozását módosította a 13/2007.(III.30.) számú rendelet. Hatályos: 2007. május 1. napjától

²³ Beillesztette a 13/2007.(III.30.) számú rendelet. Hatályos: 2007. május 1. napjától

A felek jogai és kötelezettségei

15.§

- (1) A bérbeadó a helyiséget a bérleti szerződésben megjelölt állapotban, felszereltséggel és időpontban leltár szerint jegyzőkönyvileg köteles a bérlőnek átadni.
- (2) A bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a helyiséget az abban folytatni kívánt tevékenységének gyakorlásához szükséges módon kialakítsa, felszerelje, illetve berendezze.
- (3) A bérbeadó a bérleti jogviszony tartama alatt azért szavatol, hogy a helyiség megfelel a bérleti szerződés előírásainak.
- (4) A bérlő köteles gondoskodni továbbá
 - a) a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról,
 - b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védő- (elötető, ernyős szerkezet) és biztonsági szerkezet karbantartásáról, továbbá a bérlő tevékenysége érdekében szükséges felújításáról, pótlásáról, illetve cseréjéről,
 - c) az épület, olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetve tart üzemben,
 - d) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról, és megvilágításáról, ha ez a bérlő tevékenysége miatt vált szükségessé,
 - e) a tevékenységével kapcsolatban keletkezett nem háztartási szemét elszállításáról.
- (5) A bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlő a bérleményt tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban leltár szerint jegyzőkönyvileg köteles visszaadni.

A helyiségbérlet megszűnése

16. §.

- (1) A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha
 - a) a bérlő a helyiség bérleti díját - felszólítás ellenére - a fizetési határidőig nem fizeti meg,
 - b) a bérlő az általa szerződésben vállalt vagy jogszabály által előírt tényleges kötelezettségét nem teljesíti
 - c) a bérlő a nem lakás céljára szolgáló helyiséget, kiegészítő helyiséget, illetve annak területét rongálja vagy a rendeltetésükkel ellentétes célra használja.
- (2) A szerződés akkor is megszűnik, ha
 - a) a gazdasági társaság, illetőleg a nem gazdasági társaság formában működő jogi személy bérlő jogutód nélkül megszűnik;
 - b) a bérlőnek a helyiségben végzett tevékenységéhez szükséges egyéni vállalkozói igazolványát visszavonták, vagy azt a bérlő visszaadta.
- (3) Ha a bérlő a bérleti- és közműdíj fizetésre megállapított időpontig a díjat nem fizeti meg, a bérbeadó köteles a bérlőt – a következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a bérlő a felszólításnak 8 napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további 8 napon belül írásban felmondással élhet.
- (4) Ha a bérlő az általa szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt lényeges állagmegóvási, karbantartási kötelezettségét a bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti, a bérbeadó a határidőt követő 15 napon belül írásban felmondással élhet.
- (5) A felmondás a (2) és (3) bekezdés esetében az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál.

(6) A bérbeadó a bérleti szerződést másik helyiség biztosítása és kártalanítás nélkül felmondhatja, ha ezt a felek szerződésben kikötötték. Ilyen esetben a felmondási idő 30 nap.

(7) Az Önkormányzat által térítésmentesen használatba adott helyiségek után a bérlő köteles a közműdíjat és az egyéb járulékokat megfizetni illetve az állagmegóvási, karbantartási feladatokat elvégezni. Amennyiben ennek a kötelezettségének nem tesz eleget, a bérbeadó a (3) illetve a (4) bekezdés alapján felmondással élhet.

(8) ²⁴A helyiségekre kötött bérleti szerződés másik helyiség bérbeadása nélkül történő megszűnése esetén a bérbeadó a bérlő részére – figyelemmel a (10) bekezdésre - a bérlő által a bérleti szerződés megkötésekor befizetett, a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadása fejében kölcsönösen kialakult összeget, illetve korábbi szerződések esetén megfizetett igénybevételi díjat köteles visszafizetni. A bérleti szerződés megszűnése esetén pénzbeli térítés nem fizethető.

(9) ²⁵A helyiségre kötött bérleti szerződés közös megegyezéssel, másik helyiség bérbeadása mellett történő megszüntetése esetében a bérlő, illetve a bérbeadó a két helyiség bérleti jogának megszerzésekor fizetendő, a helyiségek rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadása fejében kölcsönösen kialakult összeg különbözetét köteles fizetni a bérbeadó, illetve a bérlő részére, vagy a rendelkezésre állásról szóló banki fedezetigazolást erre tekintettel módosíttatni.

(10) ²⁶A bérbeadó a (7)-(8) bekezdésekben meghatározott esetben a bérleti díj és közüzemi díj hátraléokra, valamint a bérlő által el nem végzett karbantartási, felújítási munkálatok fedezetére a munkálatok számlákkal igazolt költségei mértékéig, a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadása fejében kölcsönösen kialakult, és a bérlő részéről a bérleti szerződés megkötésekor megfizetett összeget részben vagy egészben visszatarthatja, illetve a banki fedezetigazolásnak megfelelően a rendelkezésre álló összegből kielégítést kérhet.

III. Fejezet

Záró rendelkezések

17. §

(1) Az e rendelet hatályba lépése előtt befizetett helyiség használatbavételi díj és pénzbeli térítés visszafizetésére a bérleti szerződés megkötésének időpontjában hatályos jogszabályok az irányadók.

(2) A jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben, valamint a rendelet alkalmazása során használt fogalmakra a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény és az Ltv. rendelkezései az irányadók.

18. §

(1) E rendelet 2005. március 1-jén lép hatályba.

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. helyi végrehajtására elfogadott Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletéről szóló – többször módosított - 34/1993. (1994. I. 1.) számú rendelete, valamint az azt módosító 1/1994. (II.1.), 17/1994. (III.31.), 18/1994. (VII.1.), 36/1994.

²⁴ Módosította a 6/2010. (III. 01.) rendelet. Hatályos: 2010. március 1-től.

²⁵ Módosította a 39/2009. (X. 30.) rendelet. Hatályos 2009. november 15-től.

²⁶ Módosította a 39/2009. (X. 30.) rendelet. Hatályos 2009. november 15-től.

(XII.1.), 4/1996. (II.29.), 23/1996.(VIII.29.), 27/1997. (XI.20.), 4/1998 (II.15.), 29/1998. (IX.27.), 33/1998. (XI.26.), 22/1999. (VIII.26.), 7/2000. (III.31.) és a 11/2004. (III.30.) számú önkormányzati rendeletek.

Jogharmonizációs záradék

19. §

E rendelet a Magyar Köztársaság és az Európai Közösségek és azok tagállamai között társulás létesítéséről szóló, Brüsszelben, 1991. december 16-án aláírt Európai Megállapodás tárgykerében, a megállapodást kihirdető 1994. évi I. törvény 3. §-ával összhangban az Európai Közösség legfontosabb alapelveivel összeegyeztethető szabályozást tartalmaz.

Mohácsi József
polgármester

Dr. Markó Péter
jegyző

Bérbeadási jogok és kötelezettségek hatásköri megosztása

1. ²⁷A polgármester az önkormányzat mint bérbeadó jogkörében:

- a) dönt arról, hogy az adott helyiség bérbeadására pályázat útján vagy pályázaton kívül kerüljön-e sor;
- b) dönt a bérlő személyéről, kivéve, ha a bérlő kiválasztása pályázat alapján történik;
- c) engedélyezi a bérleti szerződés megkötését a pályázaton kiválasztott bérlővel;
- d) nyilatkozik a bérbeadási hozzájárulás megadásáról vagy megtagadásáról:
 - helyiségcsere esetén,
 - helyiségbe történő befogadás esetén,
- e) megtagadja a bérbeadási hozzájárulást a helyiség albérletbe adásához;
- f) nyilatkozatot ad ki a bérleti jogviszony folytatására vonatkozó jog fennállásáról, illetve megtagadja a bérleti jogviszony folytatására vonatkozó jog elismerését;
- g) engedélyezi a bérleti szerződés módosítását bérlőtársi jogviszony létesítése és a bérlőtársi jogviszony megszűnése esetén;
- h) felmondja a helyiségbérleti jogviszonyt, ha a bérbeadónak cserehelyiséget vagy pénzbeli térítést kell biztosítania, továbbá, ha a felek a szerződésben kikötötték, hogy rendes felmondás esetén a bérlőnek nem jár cserehelyiség vagy pénzbeli térítés;
- i) megállapodást köt a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetéséről, illetve nyilatkozik az ezzel kapcsolatos bérlői kezdeményezésről,
- j.) dönt a 10 éves időtartamon belül lejáró határozott idejű szerződések meghosszabbításáról, amennyiben a bérleti szerződés feltételeit a bérlő a bérleti jogviszony alatt nem szegte meg, és az önkormányzatnak a bérlőre vonatkozóan más célú hasznosítási szándéka nincsen.
- k.) pályázati eljárásán kívüli bérbeadásra nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében.

2. A Polgármesteri Hivatal, illetve illetékes osztálya a Szervezeti és Működési Szabályzatban, valamint az Ügyrendben szabályozott munkamegosztás szerint:

- a) előkészíti a képviselő-testület, a bizottságok és a polgármester döntéseit;
- b) a polgármester felhatalmazása alapján kiadmányozza a képviselő-testület, a bizottságok és a polgármester döntéseit;
- c) eljár mindazokban az ügyekben, amelyekben jelen rendelet számára intézkedési jogkört ad.

3. A Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Kft a képviselő-testülettel kötött vagyon-kezelési megbízási szerződés keretei között e szerződés fennállása alatt:

- a) írásba foglalja a helyiségbérleti szerződéseket, valamint azok módosításait;
- b) megállapítja és beszedi a bérleti szerződés megkötésekor fizetendő – a helyiség rendeltetésszerű visszaadása fejében meghatározott – kölcsönösen kialakult összeget, a szerződés megszűnésekor elszámol a bérlővel, a fenti, kölcsönösen kialakult összeg megfizetésének elmulasztása esetén eláll a bérleti szerződéstől;

²⁷ Módosította a 38/2006.(XII.1.)rendelet. Hatályos: 2006. december 1. napjától.

- c) A bérleti szerződésekben meghatározott évenkénti bérleti díj emelkedés mértékének megfelelően megállapítja a helyiségek adott évi bérleti díjának összegét – figyelembe véve a 12. § (4) bekezdésbe foglaltakat -, illetve beszedi a bérleti (használati) díjakat;
- d) megállapodást köt a helyiségek bérleti (használati) díjáról, ideértve azok módosítását is, beszedi a bérleti (használati) díjakat;
- e) teljesíti a bérbeadót terhelő karbantartási, lakóház és helyiség üzemeltetési kötelezettségeket, gondoskodik az épület központi berendezéseinek üzemképes állapotban tartásáról, az életveszély megszüntetéséről, a tulajdonost terhelő hatósági kötelezések végrehajtásáról, a képviselő-testület által évente meghatározott mértékben és módon a lakóházak (vegyes rendeltetésű épületek) felújításáról;
- f) a bérlőknek átadja, illetve visszaveszi a helyiségbérleményeket, gondoskodik a bérlőkre háruló helyreállítási, pótlási és cserekötelezettség érvényesítéséről;
- g) ellátja a bérlőnek (használónak) a helyiségben hagyott tárgyaival kapcsolatosan felmerülő felelős őrzésből adódó feladatokat;
- h) felmondja a bérleti szerződést az Ltv. 24. § (1) bekezdés a)-d) pontjaiban (bérlőnek felróható felmondás), és jelen rendelet 16. §-ában meghatározott esetekben;
- i) megállapodik a bérleti jogviszony szüneteléséről;
- j) ellenőrzi a bérlemények állapotát, a bérlőre háruló munkálatok teljesítését;
- k) eljár a helyiségekkel és a közös használatra szolgáló helyiségekkel (területekkel) kapcsolatban az önkormányzat megbízottjaként, amikor a tulajdonos nevében a hatóságok és a közművek felé nyilatkozatra vagy igazolás kiadására van szükség."

4.²⁸ Az önkormányzati intézmények, költségvetési szervek

A jelen rendelet rendelkezéseinek, valamint az intézmény szabályzatában meghatározott feltételek figyelembevételével a használatukba adott nem lakás céljára szolgáló helyiségek, területek bérbe, haszonbérbe vagy használatba adás útján történő hasznosítása.

5. A feladatköri megosztás nem érinti a képviselő-testület azon jogát, hogy közvetlenül gyakorolja a bérbeadói jogot.

²⁸ Beillesztette a 37/2008. (IX.30.) rendelet. Hatályos: 2008. október 1-től.

Helyiségek bérleménycsoportok szerinti besorolása

"A"

1. Bárok, mulatók, játéktermek, kaszinók, szerencsejáték irodák
2. Pénzintézetek, biztosítótársaságok, fogadóirodák
3. Hirdetésfelvevő helyek

"B"

1. Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátóipari tevékenység végzésére bérelt helyiségek
2. Irodaépületek, irodahelyiségek, bemutatótermek
3. Termelési tevékenység végzésére bérelt helyiségek
4. Légiforgalmi, utazási irodák

"C"

1. ²⁹Oktatási, kulturális, művelődési, egészségügyi, szociális, sport célú helyiségek, műtermek, galériák, könyvesboltok, népművészeti, népi iparművészeti árucikkeket árusító üzletek
2. ³⁰ Minden olyan egyéb tevékenység, amely az "A", "B", "D", "E", "F" pontban nem szerepel,

"D"

1. Különálló raktárak, tárolásra bérelt helyiségek, szociális kiszolgáló helyiségek
2. Kizárólag lakossági javító, szolgáltató tevékenységre bérelt és használt helyiségek
3. 1,5 m-rel a csatlakozó terepszint alatti egyéb gazdasági helyiségek
4. Érdekképviseleti regionális feladat ellátására bérelt helyiségek

"E"

Gépjárművek tárolására bérelt helyiségek

"F"³¹

Alapítványok, közalapítványok, egyesületek, történelmi egyházak tevékenységük végzésére bérelt helyiségek

²⁹ Beillesztette a 13/2007.(III.30.) számú rendelet. Hatályos: 2007. május 1. napjától

³⁰ Módosította a 6/2010. (III. 01.) rendelet. Hatályos: 2010. március 1-től.

³¹ Beillesztette a 6/2010. (III. 01.) rendelet. Hatályos: 2010. március 1-től.

Helyiségek területi besorolásának megfelelő díjövezetek

A kiemelt övezet meghatározása: a Kossuth L. u. Sétáló utcai szakasza (a Kossuth L. u. 1. számú és 2. számú ingatlan északi telekhatárait összekötő egyenes, és a Fő tér 1. számú és Kossuth L. u. 35. számú ingatlanok déli határvonalait összekötő egyenes által határolt terület), a Fejér Gy. U. 11. számú ingatlan nyugati határvonalának meghosszabbításáig, valamint a Kastély utca, illetve a Fő tér teljes területe a Kossuth L. u Sörház és Helikon utca metszésvonaláig.

Balaton parti terület: a vasútvonal a Balaton a Borbás V. sétány és a Sport Camping északi telekhatár vonalának meghosszabbítása által lehatárolt terület.

I. övezet meghatározása: a Deák F. u., Kossuth L. u., Mártírok u., Park u., Petőfi S. u., Lovassy S. u., Rákóczi tér, Szalasztó u., Kastély u., Sopron u., Bástya u., Pál u., Georgikon u. területe és az általuk határolt területek.

Kivéve: a kiemelt övezet területe.

II. övezete meghatározása: Bercsényi u., Béri B. Á. u., Festetics u., Csárda u. a Vasútvonal, Nyárfa u., Tapolcai u., Martinovics u., Csapás u., Hévízi u., Pál u. területe és az általuk határolt területek, valamint a Mély u., Napfény sor és Keringő u. területe és az általuk határolt területek.

Kivéve: a kiemelt és I. számú övezetek területét.

III. övezet meghatározása: az I. és II. övezethatárokon kívül eső területek.