

**Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlésének
15/2000.(III.31.) Kgy rendelete
az önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról**

A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. LXXVIII. tv. (továbbiakban Ltv.), valamint a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16.§. (1) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján a Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlése az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának szabályairól az alábbi rendeletet alkotja.

I. fejezet

Általános rendelkezések

1.§

(1) A rendelet hatálya kiterjed Szeged Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.

(2)¹ Az Önkormányzat a bérbeadói jogokat a Közgyűlés, a polgármester, a Városrendezési, Tulajdonosi és Lakásügyi Bizottság (továbbiakban: VTLB), illetve a kezelő szervezet útján gyakorolja az Ltv. és az e rendeletben szabályozottak szerint.

II. fejezet

Helyiségbérlet létrejötte

2.§

(1) A helyiségbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő szerződése határozatlan, vagy határozott időre, illetve feltétel bekövetkezéséig hozza létre. A szerződést írásba kell foglalni.

(2) A helyiség bérbeadásának jogcímei:

- a) pályázat,
- b) önkormányzati érdek, preferált bérlő részére helyiség bérbeadása,
- c) helyiség bérleti jogának átruházása,
- d) helyiségbővítés,
- e) bérleti jogviszony folytatása, illetve az Ltv. 41. § (2) bekezdése szerinti jogutódlás,
- f) üres helyiség bérbeadása a 4. § (10) bekezdés alapján,
- g) jogcím nélküli helyiség használó részére helyiség bérbeadása,
- h) helyiségcsere.

¹ Módosította a 15/2003. (IV. 30.) Kgy.r. 1. §-a

Helyiség bérbeadása pályáztatás útján

3.§

(1) A bérlő kiválasztása a helyiség bérleti jog ellenértékének vagy a bérleti díj mértékének pályázati úton történő licitáltatásával történik. A pályázati eljárás lefolytatására az alábbi rendelkezések az irányadóak.

(2) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:

- a/ a helyiség adatait (fekvése, rendeltetése, alapterülete, felszereltsége, műszaki állapota),
- b/ a bérleti jog ellenértékre történő pályáztatás esetén a bérleti díj mértékét,
- c/² a bérleti jogviszony időtartamát,
- d/ a helyiség profilkötöttségére történő feltétel meghatározását,
- e/ a pályázati alapárát, az alapár emelésének mértékét,
- f/ a bánatpénz, valamint a szerződési biztosíték összegét,
- g/ a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét,
- h/ a pályázati ajánlat benyújtásának határidejét, amelyet úgy kell meghatározni, hogy a felhívás közzétételének napja és a pályázatok benyújtására megjelölt határnap között a rendelkezésre álló idő ne legyen kevesebb 10 napnál,
- i/ a pályázati tárgyalás helyét, idejét,
- j/ az ingatlan megtekinthetőségének időpontját,
- k/ az eredményhirdetés helyét, idejét.
- l/ ha a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmatlan, illetve szerkezetkész állapotú, úgy a pályázati felhívásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkálatok meghatározását és a kivitelezési határidőt.

(3) A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a/ a pályázó nevét, címét (székhelyét),
- b/ a helyiség általa tervezett felhasználási célját - ide nem értve a profilkötöttséggel meghirdetett helyiségeket - a pályázati feltételek elfogadásáról szóló nyilatkozatot,
- c/ a bánatpénz letétbe helyezéséről szóló igazolást,
- d/ ³a tevékenység végzésére jogosító okirat másolatát (30 napnál nem régebbi cégkivonat, vagy vállalkozói igazolvány, a tevékenység jellegétől függő egyéb hatósági igazolás, APEH által kiállított adószám), vagy ennek beszerzésére vonatkozó nyilatkozatot,
- e/ 30 napnál nem régebbi aláírási címpéldányt,
- f/ gépkocsitároló esetén a pályázó nevére szóló érvényes forgalmi engedély másolatát.

(4) A pályázati tárgyalást megelőzően a bérbeadó képviselője (továbbiakban: bérbeadó) köteles megvizsgálni a pályázat alaki és tartalmi kellékeit. A pályázónak a tárgyalásig van lehetősége a hiányosságok pótlására, amelynek elmulasztása a kizárását vonja maga után.

(5) A nyilvános pályázati tárgyaláson a bérbeadó, az érvényes pályázattal rendelkező pályázók és a jegyzőkönyvvezető részvétele kötelező. A pályázók személyesen, vagy meghatalmazottjuk útján vehetnek részt a tárgyaláson. Bármely pályázó kérésére a nyilvánosságot ki kell zárni.

² Módosította a 15/2003. (IV. 30.) Kgy.r. 3. §-a

³ Módosította a 15/2003. (IV. 30.) Kgy.r. 3. §-a

- (6) A pályázati tárgyaláson jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a bérbeadó, a pályázók, valamint a jegyzőkönyvvezető írnak alá.
- (7) A pályázat nyertese az, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a pályázati tárgyalás során a legmagasabb összegű bérleti díj vagy bérleti jog ellenérték fizetésére tett ajánlatot és utóbbi esetben elfogadja a pályázati hirdetményben meghatározott bérleti díj mértékét. A pályázat nyertesét a bérbeadó hirdeti ki.
- (8) A nyertes pályázónak a bérleti megállapodás megkötésekor a bánatpénzt a bérleti díjba, illetőleg a bérleti jog ellenértékébe beszámítja, a többi pályázónak a pályázati tárgyalást követő 3 munkanapon belül visszatéríti.
- (9) A pályázat nyertese a pályázati tárgyalást követő 15 napon belül, a vállalt bérleti jog ellenérték egyösszegben történő megfizetésével egyidejűleg köteles a bérleti szerződést megkötni, amelynek elmulasztása esetén a bánatpénzt elveszíti.
- (10) A pályázati eljárás eredménytelensége, illetve a nyertes pályázónak a (9) bekezdésben foglalt kötelezettségének elmulasztása esetén a helyiséget ismételten pályázat útján kell hasznosítani.
- (11) A pályázati hirdetményt helyi napilapban kell közzétenni, valamint ki kell függeszteni a Polgármesteri Hivatal ügyfélszolgálatán.
- (12) Eredménytelen pályázati tárgyalás esetén három hónapon belül a helyiséget ismételten, szükség esetén új feltételekkel kell pályáztatni. Kétszeri eredménytelen pályáztatás esetén a helyiség a második pályázaton kiírt feltételekkel – az eredménytelen pályázati eljárás lezárásától számított egy éven belül - pályázaton kívül bérbe adható. Az egy éven túli eredménytelen hasznosítás esetére új pályázatot kell kiírni.

Helyiség bérbeadása pályázati eljáráson kívül

4. §⁴

- (1) Önkormányzati feladatellátáshoz, vagy az önkormányzat által támogatott tevékenységhez szükséges helyiség bérbeadása, illetőleg preferált bérlő részére helyiség bérbeadása pályázati eljáráson kívül történik.
- (2) A bérlő a helyiséget a bérleti jog átruházása esetén köteles felajánlani a bérbeadó részére, a bérleti jog átruházásáról szóló - 30 napnál nem régebbi - megállapodás benyújtásával, melyhez csatolni kell a bérleti jog vevőjének a tevékenysége végzésére jogosító okirata másolatát (3. § (3) bekezdés d) pontja szerint) vagy az ennek beszerzésére vonatkozó nyilatkozatot, aláírási címpéldányt, gépkocsitároló esetén a leendő bérlő nevére szóló érvényes forgalmi engedély másolatot.
- (3) A bérbeadó a bérleti jog átruházásáról szóló megállapodás kézhezvételét követő 10 munkanapon belül értesíti a Polgármestert, aki a megállapodás kapcsán nyilatkozik a helyiség önkormányzati célból történő igénybevételeéről.

⁴ Módosította a 15/2003. (IV 30.) Kgy.r. 4. §-a

(4) Ha a Polgármester a helyiség önkormányzati célból történő igénybevételéről rendelkezik vagy a bérbeadó a (2) bekezdés első fordulata szerinti ajánlatot elfogadja, akkor a bérbeadó köteles a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetéséről szóló megállapodást a pénzügyi elszámolással együttesen az elfogadó nyilatkozat kézbesítésétől számított legkésőbb 30 napon belül a bérlővel megkötni. A megállapodás alapján a pénzügyi elszámolás rendezése – a helyiség bérbeadásból származó bevételeinek terhére – mindkét esetben a kezelő szervezet, mint bérbeadó kötelezettsége. Ezt követően a helyiség bérbeadására a jelen rendelet - üres helyiségek hasznosítására vonatkozó - szabályait kell alkalmazni.

(5) Ha a bérbeadó a (2) bekezdés szerinti ajánlattal nem kíván élni, úgy az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén járulhat hozzá a bérleti jog átruházásához:

a) a bérlőnek az ellenérték fejében átadni kívánt helyiség vonatkozásában bérleti díj, közüzemi díj, külön szolgáltatási díj, illetve az önkormányzat, valamint a bérbeadó felé más jogcímen tartozása nincs,

b) a leendő bérlő vállalja az ellenérték fejében átadni kívánt helyiségre vonatkozó, bérbeadó által megállapított bérleti jog ellenérték 25 %-ának egyösszegű megtérítését és megállapodik a bérbeadóval a helyiség bérleti díja, valamint a szerződési biztosíték mértékében,

c) a bérlő bérleti jogviszonya nem áll felmondás alatt.

(6) A leendő bérlő a hozzájáruló nyilatkozat kézhezvételétől számított 15 napon belül köteles a (5) bekezdés b/ pontja szerinti összeg megtérítésével egyidejűleg a bérbeadóval bérleti megállapodást kötni. Az új bérlő a helyiséget a bérleti szerződés megkötését követően veheti birtokba. A hozzájárulás nélkül végrehajtott birtokbavétel következménye a bérleti jog átruházáshoz történő hozzájárulás iránti kérelem elutasítása és a bérlő bérleti jogviszonyának azonnali hatályú felmondása.

(7) Ha a bérlő az általa használt helyiséget a bérbeadónak cserehelyiség igényével ajánlja fel, akkor a bérbeadó és a bérlő között az alábbi feltételekkel jöhet létre megállapodás:

a) a bérbeadó a felajánlott, a bérlő pedig a cserehelyiséget elfogadja,

b) a helyiségek közötti, bérbeadó által megállapított bérleti jog ellenérték-különbözetet a megállapodás aláírásával egyidejűleg a felek megtérítik,

c) a felek megállapodnak a cserehelyiség bérleti díjának, valamint a szerződési biztosíték mértékében,

d) a bérlőnek a helyiség vonatkozásában bérleti díj, önkormányzati közüzemi díj, külön szolgáltatási díj, illetve az önkormányzat, valamint a bérbeadó felé más jogcímen tartozása nincs és

e) a bérlő helyiségre vonatkozó jogviszonya nem áll felmondás alatt.

(8) Amennyiben a helyiség valamely már bérbe adott helyiség bővítésére alkalmas, a bővítendő helyiség bérlőjének kérelmére bérbeadó a már érvényes szerződés időtartamára bérleti megállapodást köthet az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:

a) a bérlő a bővítmény után megállapított bérleti jog ellenértéket egyösszegben megfizeti, továbbá megállapodik bérbeadóval az elvégzendő kivitelezési munkálatokról, annak befejezési határidejéről, valamint költségeiről,

b) felek megállapodnak a kialakult helyiség bérleti díjának, valamint a szerződési biztosíték mértékében,

c) bérlőnek a helyiség vonatkozásában bérleti díj, közüzemi díj, külön szolgáltatási díj, illetve az önkormányzat, valamint a bérbeadó felé más jogcímen tartozása nincs és

d) a bérlő helyiségre vonatkozó jogviszonya nem áll felmondás alatt.

(9) A bérleti jogviszony folytatása, valamint a jogutódlás tekintetében a Ltv. rendelkezései az irányadóak.

(10) A kezelő szervezet ingatlan önkormányzati beruházásában történő felújítása, vagy bontása esetén az üres helyiséget a munkálatok megkezdéséig, valamint egyéb üres helyiséget pályázati eljáráson történő hasznosításáig, illetve önkormányzati feladat vagy önkormányzat által támogatott tevékenység ellátása érdekében történő bérbeadásáig, pályázati eljáráson kívül is bérbe adhat. A bérbeadás feltétele, hogy a leendő bérlő vállalja, hogy a piaci bérleti díj kétszeresének megfelelő összegű bérleti díjat megfizeti, valamint vállalja, hogy egy havi bérleti díjnak megfelelő szerződési biztosítékot a szerződéskötés előtt a bérbeadónak egyösszegben megfizet. A kezelő szerv köteles a helyiséget - kivéve azon helyiségeket, melyek olyan épületben vannak, amelyek felújításra, illetve bontásra kerülnek - a bérbeadástól számított hat hónapon belül a 3. §-ban meghatározottak alapján megpályáztatni.

(11) A bérlő kérelmére a bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a határozott idejű bérleti jogviszony határozatlan idejűvé válhat, vagy határozott időre meghosszabbítható, ha

a) a bérlőnek a helyiség vonatkozásában bérleti díj, közüzemi díj, külön szolgáltatási díj, illetve az önkormányzat, valamint a bérbeadó felé más jogcímen tartozása nincs,

b) a bérlő helyiségre vonatkozó jogviszonya nem áll felmondás alatt,

c) a bérlő a bérbeadó által megállapított bérleti jogellenérték megtérítését vállalja, továbbá

d) a felek a fizetendő bérleti díj, valamint

e) a szerződési biztosíték mértékében megállapodnak.

(12) A jogcím nélkülivé vált helyiséghasználó akkor válhat a helyiség bérlőjévé, ha a bérbeadó és a helyiség használója megállapodott a bérleti jog ellenértékében, a fizetendő bérleti díjban, a szerződési biztosíték mértékében, valamint a helyiség használójának a

helyiség vonatkozásában bérleti díj, használati díj, közüzemi díj, külön szolgáltatási díj, illetve az önkormányzat, valamint a bérbeadó felé más jogcímen tartozása nincs, jogerős bírósági döntés a helyiség elhagyására nem kötelezi és a bérbeadótól kapott pénzbeli térítés ellenében nincs helyiség visszaadási kötelezettsége.

(13) Jogcím nélküli helyiséghasználó a jogcím nélkülivé válás bérbeadó általi közlésétől számított 6 hónapig nyújthatja be a bérleti jogviszony létrehozására irányuló kérelmét.

(14) A bérlők az általuk bérelt helyiséget a bérbeadó hozzájárulásával elcserélhetik. A bérlők kötelesek a helyiségcseréről szóló – 30 napnál nem régebbi – megállapodást a bérbeadó részére benyújtani, melyhez csatolni kell a cserélő felek tevékenységük végzésére jogosító okiratának másolatát (3. § (3) bekezdés d) pontja szerint), vagy az ennek beszerzésére vonatkozó nyilatkozatokat, aláírási címpéldányokat, gépkocsitároló esetén a leendő bérlők nevére szóló érvényes forgalmi engedélyek másolatait. A bérbeadó az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén járulhat hozzá a csere-megállapodáshoz:

a) a bérlőknek az elcserélni kívánt helyiségek vonatkozásában bérleti díj, közüzemi díj, külön szolgáltatási díj, illetve az önkormányzat, valamint a bérbeadó felé más jogcímen tartozásuk nincs,

b) a leendő bérlők vállalják az elcserélni kívánt helyiségekre vonatkozó, bérbeadó által megállapított bérleti jog ellenérték különbözet 25 %-ának összegű megtérítését és megállapodnak a bérbeadóval a helyiség bérleti díja és a szerződési biztosíték mértékében,

c) a bérlők bérleti jogviszonya nem áll felmondás alatt.

(15) Ha a bérbeadó a csere-megállapodáshoz a hozzájárulást megadja, akkor a leendő bérlők a hozzájáruló nyilatkozat kézhezvételétől számított 15 napon belül kötelesek a (14) bekezdés b) pontja szerinti összeg megtérítésével egyidejűleg a bérbeadóval bérleti szerződést kötni. A bérlők a helyiséget a bérleti szerződés megkötését követően vehetik birtokba. A hozzájárulás nélkül végrehajtott birtokbavétel a bérleti jogviszony azonnali hatályú felmondását vonja maga után.

5.§

(1)⁵ A bérlő bérlőtársi jogviszonyt nem létesíthet.

(2)⁶ Ha a bérlőtársi jogviszony azért szûnik meg, mert a felek egyike az általa használt helyiségrészt a másik fél javára átruházza, akkor az önállóvá vált bérlőtárs köteles a bérbeadó által megállapított bérleti jog ellenérték 25 %-át összegben bérbeadónak megfizetni.

III. fejezet

A felek jogai és kötelezettségei

⁵ Módosította a 4/2002. (II. 22.) Kgy.r. 2. §-a

⁶ Módosította a 15/2003. (IV. 30.) Kgy.r. 5. §-a

6.§

(1)⁷ A bérlő a helyiség használatáért járó bérleti díjat és a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatásokért fizetendő díjat – melyek piaci viszonyoknak megfelelő megállapítását, módosítását a bérleti szerződésben kell biztosítani - havonta előre egyösszegben, legkésőbb a hónap 15. napjáig köteles megfizetni.

(2) A bérleti díj mértékét a bérlő és a bérbeadó megállapodása határozza meg. Pályáztatott helyiségek esetén a bérleti díj a szerződéskötésre jogosult pályázó által ígért legmagasabb összeg, illetve - ha a licitálás a bérleti jog ellenértékére történt - a pályázati kiírásban megállapított bérleti díj.

(3) A külön szolgáltatás körét és mértékét a bérlő és a bérbeadó megállapodása határozza meg.

(4) A bérleti díj és a külön szolgáltatási díj mértékét a bérlő és a bérbeadó a piaci viszonyoknak megfelelően, évente módosítja.

(5) A bérbeadó a helyiséget megtekintett állapotban, a bérleti szerződésben megjelölt felszereltséggel és időpontban, leltár szerint köteles átadni.

(6)⁸ A bérlő a bérleti jogviszony megszűnésekor köteles a helyiséget legalább az átadáskori állapotban és felszereltséggel – az Ltv. 43. § (2) bekezdésben és a 77. §-ban foglaltak kivételével - elhelyezési és kártalanítási igény nélkül a bérbeadónak visszaadni, ha jelen rendelet másként nem rendelkezik.

(7)) A bérlő a bérleti jogviszony alatt - kivéve a profilkötöttséggel bérbe adott helyiségeket -jogosult a bérbeadó hozzájárulásával a helyiséget eredeti rendeltetésétől eltérő célra használni.

(8) A bérlő jogosult a szükséges hatósági engedélyek birtokában és a bérbeadó hozzájárulásával a helyiséget saját költségén beszámítási, megtérítési igény nélkül átalakítani.

(9) Bérlő és bérbeadó megállapodhatnak, hogy bérlő a helyiséget korszerűsítheti, felújíthatja. A megállapodásnak tartalmaznia kell, hogy a munkálatok elvégzésének költségei melyik felet terhelik. Amennyiben a bérbeadó a költségekhez a Ltv.-ben meghatározott kötelezettségeinek teljesítése érdekében hozzájárul, úgy a megállapodásnak a bérleti díj módosítására is ki kell terjednie.

7.§

(1) ⁹A bérbeadó a helyiség egy részének albérletbe adásához vagy más módon történő használatba adásához (továbbiakban: albérlet) legfeljebb öt éves időtartamra hozzájárulhat. Az albérletbe adás iránti kérelemhez csatolni kell a bérlő és az albérelő között létrejött – 30

⁷ Módosította a 60/2000. (XII. 7.) Kgy.r. 2. §-a

⁸ Módosította a 60/2000. (XII. 7.) Kgy.r. 2. §-a

⁹ Módosította a 15/2003. (IV. 30.) Kgy.r. 6. §-a

napnál nem régebbi – albérleti szerződést, az albérlő tevékenysége végzésére jogosító okirat másolatát (3. § (3) bekezdés d) pontja szerint), aláírási címpéldányt.

(2) ¹⁰A bérbeadó az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén járulhat hozzá az albérletbe adáshoz:

a/¹¹ az albérleti szerződés időtartama az öt évet, illetőleg – amennyiben a bérleti jogviszony ennél rövidebb – a határozott idejű jogviszonyból még hátralévő időtartamot nem haladhatja meg.

b/ a bérlőnek az albérletbe adni kívánt helyiség vonatkozásában igénybevételi díj, bérleti jog ellenérték, bérleti díj, közüzemi díj, külön szolgáltatási díj, illetve az önkormányzat, valamint a bérbeadó felé más jogcímen tartozása nincs,

c/ a bérlő bérleti jogviszonya nem áll felmondás alatt,

d/¹² a bérlő kötelezettséget vállal az albérletbe adott terület, illetőleg annak üzemeltetéséhez szükséges szociális és egyéb helyiségek alapterülete után 30 %-kal emelt bérleti díj fizetésére az albérletbe adás időtartama alatt,

e/ a bérbeadó és a bérlő között az albérleti hozzájárulási kérelem benyújtásakor a helyiség bérleti díjában a felek között nincs jogvita.

(3) A bérbeadó a hozzájárulását visszavonhatja, ha az albérlő a helyiséget rendeltetésellenesen használja.

(4)¹³ Amennyiben az albérletbe adott helyiség albérlőjének személye megváltozik az albérletbe adás időtartamának lejártá előtt, úgy a bérlőnek új kérelmet kell benyújtani a bérbeadóhoz az (1) alapján és meg kell felelnie a (2) bekezdésben meghatározott feltételeknek.

IV. fejezet

A bérleti jogviszony megszűnése

8.§

(1) A szerződés megszűnik:

- a) a felek a bérleti jogviszonyt közös megegyezéssel megszüntetik,
- b) a helyiség megsemmisül,
- c) az arra jogosult felmond az Ltv. szabályai szerint,
- d) a bérlő meghal és nincs a helyiségbérleti jog folytatására jogosult személy,
- e) a bérlő a helyiséget elcseréli,

¹⁰ Módosította a 4/2002. (II. 22.) Kgy.r. 3. §-a

¹¹ Módosította a 15/2003. (IV. 30.) Kgy.r. 6. §-a

¹² Módosította a 15/2003. (IV. 30.) Kgy.r. 6. §-a

¹³ Módosította a 4/2002. (II. 22.) Kgy.r. 3. §-a

- f) a bérlőt a Magyar Köztársaság területéről kiutasították,
- g) a bérlő helyiségbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti,
- h) a bérlő helyiségbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszûnik,
- i) a határozott időre szóló vagy valamely feltétel bekövetkezéséig tartó helyiségbérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésekor,
- j) a gazdasági társaság, illetőleg a szövetkezet jogutód nélkül megszûnik,
- k) a bérlőnek a helyiségben végzett tevékenységéhez szükséges egyéni vállalkozói igazolványát visszavonták, vagy azt a bérlő visszaadta,

(2) A bérlő cserehelyiségre a bérleti jogviszony megszûnésekor az alábbi esetekben nem tarthat igényt:

a/ a bérlő határozatlan idejű bérleti jogviszonyát a bérbeadó Ltv 43.§ (2) bekezdése, illetve 77. §-ban meghatározott határidők lejártát követően mondja fel és a felmondási idő az egy évet eléri vagy meghaladja,

b/ a helyiség megsemmisül,

c/ a határozott időre szóló helyiségbérleti jogviszony hatósági határozat folytán szûnik meg.

(3)¹⁴ A bérlő a határozatlan idejű bérleti jogviszony megszûnése esetén pénzbani térítésre akkor tarthat igényt, ha a használati jogának megszerzéséért igénybevételei díjat, vagy bérleti jogellenértéket fizetett és a szerződés a 8. § (1) bekezdés a.), b.) és h.) pontjai alapján szûnik meg. A térítés mértékét a felek megállapodása határozza meg a helyiség fekvése, felszereltsége és műszaki állapota figyelembevételével.

9.§¹⁵

- (1) A helyiséget jogcím nélkül használó a bérbeadó részére használati díjat köteles fizetni.
- (2) A használati díj a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 6 hónapig a helyiségre vonatkozó bérleti szerződésben megállapított bérleti díjjal megegyezik.
- (3) A hatodik hónap elteltével a használati díj mértéke a (2) bekezdésben meghatározott díj kétszerese.
- (4) A használati díjat előre, egyösszegben minden hó 15. napjáig kell a bérbeadó részére megfizetni. A használati díj a külön szolgáltatások díjait nem tartalmazza, az a használati díjjal együtt fizetendő.
- (5) A jogcímnélküli helyiséghasználó a használat során általa okozott kárért kártérítési felelősséggel tartozik.

¹⁴ Módosította a 60/2000. (XII. 7.) Kgy.r. 3. §-a

¹⁵ Kiegészítette és módosította a 60/2000. (XII. 7.) Kgy.r. 4. §-a

- (6) ¹⁶Ha a jogcímnélküli helyiséghasználó a bérbeadóhoz a jogviszonya rendezésére irányuló kérelemmel nem fordul vagy 4. § (13) bekezdés szerinti határidőt elmulasztja, illetve az e rendelet 4. § (12) bekezdésében meghatározottak figyelembe vételével a kérelmét a bérbeadó elutasította, köteles a helyiséget írásbeli felszólításra 30 napon belül, legalább az átadáskori állapotban, elhelyezési igény nélkül elhagyni.

10. §¹⁷

(1) A bérlő a bérbeadótól a bérleti jogviszony Ltv. 37.§ (2) bekezdésben foglalt és az ingatlan önkormányzati beruházásban történő felújítása, vagy bontása esetére szóló szünetelésének időtartamára cserehelyiséget, továbbá a szünetelés miatt kártalanítást nem követelhet, de a felek megállapodhatnak, hogy a bérleti jogviszony szünetelésének idejére a bérbeadó a bérlő részére másik helyiséget biztosít.

(2) Amennyiben a bérbeadó és a bérlő másképp nem állapodik meg, úgy a helyiség festését, mázolását, burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, berendezési tárgyainak cseréjét, karbantartását, felújítását a bérlő szükség szerint, de az ingatlan felújításával egyidejűleg mindenképp köteles elvégezni. A helyiséget érintő szerkezeti felújítás esetén a bérbeadó a bérleményt – tekintettel a bérlő kötelezettségeire - szerkezetkész állapotban adja vissza.

11. §¹⁸

(1) Magánszemély, jogi személy, vagy jogi személyiség nélküli gazdasági társaság preferálttá nyilvánításáról, ilyen személy, szervezet részére helyiség bérbeadásáról, annak időtartamáról, illetve az általuk fizetett bérleti díj mértékéről a bérbeadó dönt.

(2) A bérbeadó minden év január 31. napjáig felülvizsgálja a preferálttá nyilvánított bérlők körét. Amennyiben a bérlő személye jogutódlás folytán megváltozik, úgy a jogutód bérlő vonatkozásában a jogutódlás kezelő szervezetéhez történő bejelentésétől számított 90 napon belül a preferálti státuszt a bérbeadó felülvizsgálja.

V. fejezet

Vegyes rendelkezések

12. §

(1)¹⁹ A bérbeadói jogok gyakorlása:

¹⁶ Módosította a 15/2003. (IV. 30.) Kgy.r. 7. §-a

¹⁷ Módosította a 60/2000. (XII. 7.) Kgy.r. 5. §-a

¹⁸ Módosította a 15/2003. (IV. 30.) Kgy.r. 8. §-a

¹⁹ Módosította a 4/2002. (II. 22.) Kgy. r. 5. §-a

a) A polgármester hatáskörébe tartozik:

aa/ a bérlő részére tulajdonosi hozzájárulás megadása, a helyiség építési engedélyköteles átalakítási, korszerűsítési, felújítási munkáinak elvégzéséhez,

ab/²⁰ döntés az önkormányzati feladatok, vagy az önkormányzat által támogatott tevékenység ellátásához szükséges helyiség ügyében,

b.)²¹ A Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlése hatáskörébe tartozik:

ba/²² döntés a preferálttá nyilvánításról, a preferált bérlő részére a helyiség bérbeadásáról, annak időtartamáról, illetőleg a preferált bérlő által fizetendő bérleti díj mértékéről,

c) A kezelő szervezet hatáskörébe tartozik az a) és b) pontban meghatározott helyiségek kivételével:

ca/ hozzájárulások megadása, illetve megtagadása (helyiségcsere, bérlőtársi jogviszony, halál esetén bérleti jog folytatása, albérletbe adás, rendeltetéstől eltérő használat),

cb/²³ hozzájárulások megadása, illetve megtagadása (bérleti jog átruházása) a Polgármester értesítése mellett azzal, hogy megkeresésére a Polgármester az értékesítés kézhezvételétől számított 10 munkanapon belül köteles válaszolni. Ennek elmaradását akként kell értelmezni, hogy a Polgármester az értesítés időpontjában a helyiségre önkormányzati célból nem tart igényt.

A bérleti jog szövetkezetnek, gazdasági társaságnak vagy bármely cégnek, illetve cégbe bármilyen jogcímen való (törzstőke, mellékszolgáltatás stb.) rendelkezésre bocsátásához a hozzájárulás nem adható meg, kivéve az 1993. évi LXXVIII. törvény 41. § (1) bekezdésében meghatározott, az 1990. évi LXXIV. törvény alapján előprivatizáció során megszerzett helyiségek bérleti joga esetében.

cc/ a helyiség felajánlás elfogadása,

cd/²⁴ a bérlő és a bérbeadó közötti cseremegállapodás megkötése a VTLB előzetes jóváhagyásával,

ce/²⁵ a kártalanítással járó bérleti jog megszüntetés esetén a VTLB jóváhagyásával megállapodás megkötése,

cf/ ^{26a} pénzbeli térítés megfizetésével járó bérleti jog megszüntetése esetén a VTLB előzetes jóváhagyásával. Nem kell a VTLB előzetes jóváhagyása amennyiben a Polgármester a helyiség önkormányzati célból történő igénybevételéről döntött.

cg/ 30 napon túli tartozás esetén fizetési felszólítás megküldése, a helyiségbérleti jogviszony felmondása, a felmondás visszavonása, a helyiségbérleti jogviszony megszüntetése közös megegyezéssel,

²⁰ Kiegészítette a 26/2002. (VI. 21.) Kgy.r. 1. §-a

²¹ Módosította a 26/2002. (VI. 21.) Kgy.r. 1. §-a

²² Módosította a 15/2003. (IV. 30.) Kgy.r. 9. §-a

²³ Módosította a 15/2003. (IV. 30.) Kgy.r. 9. §-a, kiegészítette a 21/2004.(IV.15.) Kgy. r. 1. §-a

²⁴ Módosította a 15/2003. (IV. 30.) Kgy.r. 10. §-a

²⁵ Módosította a 15/2003. (IV. 30.) Kgy.r. 10. §-a

²⁶ Módosította a 15/2003. (IV. 30.) Kgy.r. 9. §-a

ch/²⁷ a 4. § (11), (12) bekezdésekben meghatározott esetekben megállapodás megkötése a VTLB előzetes jóváhagyásával

ci/ a helyiségbérleti, területhasználati szerződés megkötése, módosítása, megszűnése

cj/²⁸ a bérlővel a helyiségbér mértékében való megállapodás az 6. § (2) bekezdésben nem szabályozott esetekben azzal, hogy az alkalmazott elvekről a VTLB-t a kezelő szervezet legalább évente egyszer az ingatlanköltségvetéssel egyidejűleg köteles tájékoztatni,

ck/ a helyiség átadása, átvétele,

cl/ bérleti-, használati-, közüzemi díj fizetés és a rendeltetésszerű használat ellenőrzése,

cm/ a megállapodás megkötése a helyiség korszerűsítéséről, felújításáról,

cn/²⁹ a megállapodás megkötése a helyiség bővítéséről a VTLB jóváhagyásával,

co/ a bérbeadót terhelő javítási, helyreállítási, felújítási munkák elvégzése,

cp/ eljárás a helyiségbér mértékében való megállapodással, bérleti díj módosítással, illetve bérleti díj tartozással kapcsolatos nemperes és peres ügyekben,

cr/az üres helyiségek nyilvántartása

cs/ bérlők között létrejött cseremegállapodáshoz történő hozzájárulás megadása,

ct/³⁰ dönt az üres helyiségek pályáztatásáról a VTLB előzetes jóváhagyásával,

cv/³¹ ha a bérbeadó a 4. § (4) bekezdésében foglaltak szerint a bérlő ajánlatát elfogadja, a pénzübeni térítés mefizetésével járó bérleti jog megszüntetés azzal, hogy a megállapodás megkötésétől számított 30 napon belül a VTLB-t tájékoztassa.

(2) Az önkormányzati beruházásban épült, illetve felújított épületben lévő üres helyiség bérleti jogának ellenértékét a beruházási költség visszapótlására kell fordítani.

(3) E rendelet alkalmazásában :

a/ helyiség: amely kizárólag ipari, építőipari, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, kereskedelmi, tárolási, szolgáltatási, igazgatási, honvédelmi, rendészeti, művelődési, oktatási, kutatási, egészségügyi, szociális, jóléti és más gazdasági célra szolgál.

b/ telek: Szeged város belterületén lévő, valamint a külterületen beépítésre szánt minden földrészlet, kivéve a közterületek, a közlekedési és vízügyi létesítmények által elfoglalt területek, a mezőgazdasági rendeltetésű földek, az erdők, továbbá a vizek medre.

c/³² Bérleti jog ellenérték a helyiség határozatlan és határozott idejű bérbeadásakor, a vagyoni értékű jog megvásárlásáért fizetendő összeg.

²⁷ Módosította a 15/2003. (IV. 30.) Kgy.r. 10. §-a, a 21/2004.(IV.15.) Kgy. r. 2. §-a

²⁸ Módosította a 15/2003. (IV. 30.) Kgy.r. 9-10. §-a

²⁹ Módosította a 15/2003. (IV. 30.) Kgy.r. 10. §-a

³⁰ Kiegészítette a 15/2003. (IV. 30.) Kgy.r. 9. §-a

³¹ Kiegészítette a 15/2003. (IV. 30.) Kgy.r. 9. §-a

³² Módosította a 15/2003. (IV. 30.) Kgy.r. 9. §-a

d/ szerkezetkész állapot: a helyiség aljzatbetonozott, falazatai vakoltak, a víz-és csatorna alapvezetékek az általános használathoz kiépítettek, a fűtéshez füstelvezetés biztosított és a gázellátás a mérőig, illetve a helyiség becsatlakozásáig kiépített, az elektromos ellátás biztosító tábláig kiépített, a külső nyílászárók kiépítettek, külső felületük felületkezelt.

f/³³ szerződési biztosíték: a bérleti jogviszony létrejöttkor fizetendő, a helyiség minimum egy havi bérleeti díja, melyre a Ptk. óvadéokra vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

g/ pályázati alapár: a bérleti jog ellenértékre történő pályáztatás esetén a helyiség forgalmi értékének 50 %-a, bérleti díjra történő pályáztatás esetén a bérbeadó által meghatározott minimális bérleti díj.

h/a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások köre:

ha/ takarítás

hb/ felvonó használatának biztosítása

hc/ rádió- és tv-adók vételének biztosítása központi antennáról

hd/ központi fűtés és melegvíz ellátás

hi/ vízellátás, csatornahasználat, csatornával nem rendelkező épületeknél szennyvíz elszállítás

hj/ közös helyiségek energia ellátása

hk/ szemétszállítás

i/ átalakítás: az helyiség alaprajzi elrendezésének vagy külső megjelenésének, illetőleg használati módjának megváltoztatása érdekében végzett, az építmény térfogatát nem növelő építési munka.

j/ bővítés: a helyiség alapterületének növelésével járó átalakítási munkálatok (galériaépítés, más helyiségeknek a meglévő helyiséghez történő csatolása, stb.).

k/ felújítás: a helyiség eredeti használhatóságának, üzembiztonságának biztosítása érdekében végzett építési-szerelési munka.

l/ korszerűsítés: a helyiség használati értékének, teljesítőképességének, üzembiztonságának növelése érdekében végzett építési-szerelési munka.

m/³⁴ preferált bérlő: az a magánszemély, jogi személy, vagy jogi személyiség nélküli gazdasági társaság, amelyet a bérbeadó preferált szervezetnek minősít.

13. §

Adatvédelemre vonatkozó rendelkezés

A bérbeadó az Ltv. és e rendelet keretei között jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek a bérbeadás feltételeinek megállapítása, megtagadása, a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében a tudomására jutottak.

³³ Módosította a 15/2003. (IV. 30.) Kgy.r. 9. §-a

³⁴ Módosította a 15/2003. (IV. 30.) Kgy.r. 9 §-a

VI. fejezet

Hatálybalépés

14. §

Jelen rendelet a kihirdetése napján lép hatályba, rendelkezéseit az ezt követően indult ügyekben kell alkalmazni. Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzati tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 33/1994. (VII.5.) Kgy., a 20/1998. (VI.12.) Kgy., 12/1999. (IV.1.) Kgy. rendeletekkel módosított 2/1994.(II.3.) Kgy. rendelete hatályát veszti.

Dr. Bartha László sk.
Polgármester

Dr. Mezey Róbert sk.
jegyző

Megalkotta Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlése a 2000. március 17-én tartott ülésén.
Kihirdetve Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlésének Közlönyében.