

**Balassagyarmat Város Önkormányzatának
15/2004. (V.21.) számú rendelete
az önkormányzati tulajdonban lévő helyiségek bérletéről**

Balassagyarmat Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának feltételeiről az alábbi rendeletet alkotja:

1. A rendelet hatálya

1. §

¹ E rendelet hatálya kiterjed Balassagyarmat Város Önkormányzatának tulajdonában és a Képviselő-testület szervei használatában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (továbbiakban: helyiség), valamint a velük kapcsolatos közös használatra szolgáló helyiségekre, és a helyiségeket használó bérlőkre. Jelen rendelet hatálya nem terjed ki a vagyonkezelésbe adott ingatlanokra.

2. Értelmező rendelkezés

2. §

E rendelet alkalmazása során felhasznált fogalmakra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (továbbiakban: Ltv.) és a Ptk-ban foglalt értelmező rendelkezések és meghatározások az irányadóak.

3. A bérbeadás általános feltételei

3. §

- (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek (továbbiakban: helyiség) bérletének létrejöttére, a felek jogaira, és kötelezettségeire e rendeletben megállapított szabályokat kell alkalmazni.*
- (2) Az üres vagy megüresedett helyiség csak határozott időre, legfeljebb 10 évi időtartamra vagy feltételhez kötötten adható bérbe.*
- (3) ² A bérbeadó a bérlői kötelezettségek teljesítésének garantálására óvadékot köt ki, melynek összege a helyiség havi bérleti díj háromszorososa. Az óvadék összegének biztosítása történhet készpénz befizetésével, bankgarancia szerződés által, illetve értékpapír átadásával. Az óvadék összegének biztosítását a bérlőnek a bérleti szerződés megkötése előtt igazolni kell.*
- (4) ³ a) A határozott idejű bérleti szerződés a lejáratot követően, ismételhetően, legfeljebb*

¹ Módosította a 3/2014.(II.03.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2014. február hó 04. napjától.

² Módosította a 12/2006.(III.31.) rendelet 1. §-a. Módosította a 19/2007.(V.31.) rendelet 1. § 1./ pontja. Hatályos 2007. május hó 31. napjától.

³ Módosította a 19/2007.(V.31.) rendelet 1. § 2./ pontja. Hatályos 2007. május hó 31. napjától.

Módosította a 28/2009.(VI.25.) rendelet 1. §-a. Hatályos 2009. június hó 25. napjától.

Módosította a 17/2010.(III.23.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdése. Hatályos 2010. április hó 01. napjától.

további 5 évre meghosszabbítható, ha a bérlőnek a bérleti jogviszony fennállása alatt nem volt, illetve a lejáratot megelőzően nincs bérleti díj tartozása és vállalja

aa) a meghosszabbított időszakra vonatkozó, bérleti díj 10 %-ának megfelelő, a bérleti jog meghosszabbítása ellenértékének a bérbeadó részére történő megfizetését, és

ab) ¹ a helyiségre a rendelet szerint megállapítható licit alapidj mértékével megegyező helyiségbérleti díj megfizetését, az ac) pontban foglalt kivétellel, amennyiben a szerződés lejártakor a helyiség után fizetett helyiségbérleti díj kevesebb a licitalapidj szerint számított bérleti díj összegénél.

ac) ² A 200 m² alapterületet meghaladó nem lakás céljára szolgáló helyiség esetében, amennyiben a szerződés lejártakor a helyiségre fizetett helyiségbérleti díj kevesebb, mint a helyiségre a licitalapidj szerint számított bérleti díj, akkor a Képviselő-testület egyedileg dönt a szerződés meghosszabbítás feltételeiről, azzal, hogy a helyiség bérleti díja nem lehet kevesebb a szerződés lejártakor fizetett bérleti díj összegétől, a bérleti szerződés időtartama legfeljebb kettő évre szólhat és a bérlő a helyiségnek legalább 10 éve bérlője. A bérleti jogviszony meghosszabbítás ellenértékének megfizetése alól felmentés nem adható.

ad) ³ Amennyiben a szerződés lejártakor a helyiségre fizetett helyiségbérleti díj kevesebb, mint a helyiségre a licitalapidj szerint számított bérleti díj, akkor a Képviselő-testület egyedileg dönt a bérleti szerződés meghosszabbítás feltételeiről, azzal, hogy a helyiség bérleti díja nem lehet kevesebb a szerződés lejártakor fizetett bérleti díj összegétől, a bérleti szerződés időtartama legfeljebb kettő évre szólhat és a bérlő a helyiségnek legalább 10 éve a bérlője. A bérleti jogviszony meghosszabbítás ellenértékének megfizetése alól felmentés nem adható. E rendelkezés a 2013. december hó 31-ig lejáró szerződésekre vonatkozik.

b) A bérleti jog meghosszabbítás ellenértékének megfizetése a bérlő választása szerint történhet

ba) a szerződés megkötése előtt egy összegben, vagy

bb) maximum hat havi egyenlő részletben, vagy

bc) a bérleti díjba havi egyenlő részletekben történő beépítéssel.

c) Egy összegben történő megfizetés megtörténtét a szerződés megkötése előtt igazolni kell.

d) Részletfizetés esetén az első részlet befizetését a szerződés megkötése előtt igazolni kell. Amennyiben a részletek fizetése nem történik meg határidőre, úgy a teljes hátralévő összeget a bérlő 5 napon belül egy összegben köteles a bérbeadó részére megfizetni. E kötelezettség elmulasztása esetén a bérleti szerződés az elmulasztott részletfizetés napján megszűnik, a befizetett részletekre a bérlő nem tarthat igényt.

e) Amennyiben a bérlő a bérleti jogviszony meghosszabbításának ellenértékét a bérleti díjba történő beépítésével kívánja teljesíteni, úgy a helyiség induló bérleti díja az előző bérleti szerződés lejártakor fizetett bérleti díj 10 %-ával emelt összegnek felel meg, mely nem lehet kevesebb a licitalapidj összegénél. Így a bérleti jogviszony meghosszabbításának ellenértéke a bérleti díj részévé válik. A továbbiakban a szerződéssel kapcsolatos bármilyen fizetési, megtérítési, illetve a lejáró szerződés esetén a meghosszabbítás ellenértékének megállapításakor az ily módon

¹ Módosította a 40/2011.(XI.29.) rendelet 1. § (1) bekezdése. Hatályos 2011. december hó 01. napjától.

² Beiktatta a 40/2011.(XI.29.) rendelet 1. § (2) bekezdése. Hatályos 2011. december hó 01. napjától.

Módosította a 35/2012.(VI.27.) rendelet 1. §-a. Hatályos 2012. június hó 28. napjától.

Módosította a 17/2014.(VI.30.) rendelet 1. §-a. Hatályos 2014. július 1. napjától

Módosította a 3/2016.(II.01.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2016. február 2. napjától.

³ Beiktatta a 35/2012.(VI.27.) rendelet 2. §-a. Hatályos 2012. június hó 28. napjától.

meghatározott bérleti díj képezi a számítás alapját.

- (5) ¹ A legalább 5 hónap óta hasznosítatlan ingatlan vagyон kapacitásának jobb kihasználtsága érdekében eseti jelleggel, maximum három hónapra történő bérbeadásáról a polgármester dönt. A helyiség bérbeadása ez esetben pályázati eljárás lefolytatása és óvadék kikötése mellőzésével történhet. A szerződésben foglalt bérleti díjat a szerződés megkötése előtt egyösszegben kell megfizetni.
- (6) ² A helyiség e rendelet 1. számú mellékletének (1) és (2) pontjában foglaltak szerint adható bérbe. ³ Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről és a lakbérek mértékéről szóló 21/2004.(VI.30.) rendelet 4. § b) pontja szerinti bérbeadás esetén e rendelet 1. számú mellékletének (1) és (2) pontjában foglaltaktól a Képviselő-testület eltérhet.
- (7) ⁴

3/A. § ⁵

- (1) A Képviselő-testület a helyiségre fennálló bérleti jogviszony időtartama alatt – a bérlő kezdeményezése alapján – egyedileg dönt a helyiség bérleti díjének módosításáról. Amennyiben a bérlő a bérleti díj csökkentését kéri, annak gazdasági indokoltságát igazolni szükséges.
- (2) Az igazolás módjául a tárgyévet megelőző 2 évi iparüzési adóbevallás, valamint a tárgyévre benyújtott adócsökkentésre irányuló kérelem árbevételre és iparüzési adóalapra vonatkozó adatai szolgálnak.
- (3) ⁶ Az egyedi mérlegelési jogkörben megállapított bérleti díj csökkentés mértéke nem haladhatja meg az érvényes bérleti díj
- 20 %-át, amennyiben az utolsó bevallás szerinti az önkormányzat illetékességi területére jutó települési szintű adóalap csökkenése 30 %-nál kevesebb az előző évhez képest,
 - 25 %-át, amennyiben az utolsó bevallás szerinti az önkormányzat illetékességi területére jutó települési szintű adóalap csökkenése 30 % - 40 % közötti az előző évhez képest,
 - 40 %-át, amennyiben az utolsó bevallás szerinti az önkormányzat illetékességi területére jutó települési szintű adóalap csökkenése 40 %-nál nagyobb az előző évhez képest.
- (4) Az iparüzési adóalap csökkenés igazolására a tárgyévben benyújtott és jóváhagyott – iparüzési adóelőleg csökkentésre irányuló – kérelem is elfogadható.

¹ Beiktatta a 19/2007.(V.31.) rendelet 1. § 3./ pontja. Hatályos 2007. május hó 31. napjától.
Módosította a 17/2010.(III.23.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdése. Hatályos 2010. április hó 01. napjától.

² Számozását módosította a 19/2007.(V.31.) rendelet 1. §-a.

³ Kiegészítette a Képviselő-testület a 26/2005.(XI.25.) rendelet 4. §-ával, hatályos 2005. november hó 25. napjától.

⁴ Számozását módosította a 19/2007.(V.31.) rendelet 1. §-a.

Módosította a 17/2010.(III.23.) önkormányzati rendelet 1. § (3) bekezdése. Hatályos 2010. április hó 01. napjától.

Módosította a 17/2011.(IV.29.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2011. május hó 01. napjától, rendelkezéseit a hatályba lépésekor folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

Hatályon kívül helyezte a 21/2014.(IX.29.) rendelet 1. §-a. Hatályát veszítette 2014. október 01. napjával.

⁵ Beiktatta a 42/2012.(X.01.) rendelet 1. §-a. Hatályos 2012. október hó 02. napjától.

⁶ Módosította a 10/2015.(II.26.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2015. március 01. napjától.

- (5) A bérleti díj csökkentése esetén a szerződés időtartama legfeljebb egy évre szólhat, mely nem haladhatja meg a helyiségre fennálló bérleti jogviszony időtartamát. A szerződés megkötésének feltétele a korábbi tartozások megfizetése.

4. §¹

- (1) Helyiséget a kötelező ellátási feladat elhelyezésének biztosítására, illetve a 3. § (4) bekezdésében foglaltak kivételével csak pályázati eljárás útján lehet bérbe adni. Ha a helyiség műszaki adottságai lehetővé teszik, a bérlemény több önálló bérleményként is használható.
- (2)² Képviselő-testület önkormányzati érdekből dönt 20.000.000.- Ft bruttó forgalmi értékhatárig az üresen álló helyiség pályázati eljárás mellőzésével történő bérbeadásáról, ingyenes használatba vagy szociális feladatellátáshoz történő (továbbiakban: szociális célú) bérbeadásáról, **Balassagyarmat Város Önkormányzatával kötött együttműködési megállapodás alapján** történő bérbeadásról.
E szakasz alkalmazásakor önkormányzati érdekek minősül az, ami az önkormányzatra háruló kötelező és vállalt feladatainak ellátását biztosítja. Szociális célú bérbeadásnak minősül a közfeladat ellátásához kapcsolódó társadalmilag hasznos szociális tevékenység, különös tekintettel a szociális alap- és szakellátás végzése.
- (3)³ Az ingyenes használatba adásra vagy a szociális célú bérbeadásra irányuló kérelemnek tartalmaznia kell a tevékenységet végző szervezet közérdekű vagy közhasznú tevékenységének bemutatását és a kérelemhez csatolni kell a szervezet bejegyzéséről szóló – törvényszéki – határozatot, alapító okiratot (társasági szerződést) és pénzügyi beszámolót.
- (4) A Képviselő-testület egyedi mérlegelés alapján a helyiség bérbeadás feltételeit, az éves bérleti díjat, óvadék összegét – kérelem és ajánlat alapján – határozatban állapítja meg. A bérleti díj nem lehet kevesebb, mint a Rendelet 1. számú mellékletében meghatározott szociális célú hasznosítás céljára meghatározott bérleti díj.
- (5) A (4) bekezdés szerint megkötött bérleti szerződések legfeljebb öt évvel meghosszabbíthatóak a Képviselő-testület döntése alapján, amennyiben az ingyenes használatba adás és a szociális célú bérbeadás feltételei – és az annak elbírálásához szükséges dokumentumok ismételt benyújtása alapján – továbbra is fennállnak. A Képviselő-testület a bérleti jogviszony meghosszabbítás ellenértékének megfizetésétől eltekinthet, azzal, hogy a bérleti díj nem lehet kevesebb, mint a lejárt előtt fizetett helyiségbérleti díj összege.
- (6)⁴ A koronavírus járvány okozta gazdasági helyzet okán, a veszélyhelyzet megszűnését követő 100 napon belül megszűnő helyiségbérleti szerződések esetén a helyiség hasznosítására - a veszélyhelyzet megszűnését követő 150 napon belül - kiírt nyilvános pályázatban szereplő induló licit bérleti díj összege nem lehet magasabb, mint a helyiségre legutoljára fizetett bérleti díj mértéke.

¹ Módosította a 12/2006.(III.31.) rendelet 2. §-a. Hatályos 2006. március hó 31. napjától.

Módosította a 13/2016.(V.02.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2016. május 03. napjától.

² Módosította a 19/2007.(V.31.) rendelet 2. § (1) bekezdése. Hatályos 2007. május hó 31. napjától.

Módosította a 32/2009.(X.01.) rendelet 1. §-a. Hatályos 2009. október hó 01. napjától.

Módosította a 38/2018.(X.29.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2018. október hó 30. napjától.

³ Módosította a 19/2007.(V.31.) rendelet 2. § (2) bekezdése. Hatályos 2007. május hó 31. napjától.

Hatályon kívül helyezte a 17/2010.(III.23.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatálytalan 2010. április hó 01. napjától.

⁴ Módosította a 26/2020.(VII.26.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2020. július hó 27. napjától.

5. §

- (1) ¹ Ha a bérlő a bérleti díjat felszólításra 8 napon belül nem fizeti meg, továbbá a bérleti szerződés megszűnésekor a bérlő a helyiséget nem rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja vissza, bérleti díj hátraléka van, illetve a közüzemi szolgáltatást nyújtó cégek felé tartozása van, úgy a bérbeadó az óvadék összegéből a tartozásait, illetve a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozatalára fordított kiadásait az óvadékból levonja.
- (2) ² Amennyiben a bérlőnek az (1) bekezdésben felsorolt mulasztásai nincsenek, a befizetett óvadék teljes összege a szerződés megszűnésekor visszajár.

4. Pályázati eljárás

6. §

A helyiség pályázati eljárás útján történő hasznosításakor a pályázati hirdetménynek tartalmazni kell:

- a) azt a tevékenységi kört, amely a helyiségben folytatható,
- b) a helyiség fekvési helyét, alapterületét, rendeltetését, felszereltségét, állapotát,
- c) a helyiség használatra alkalmassá tételéhez a leendő használó saját költségén elvégzendő munkálatok megjelölését, azok elvégzésének határidejét,
- d) a fizetendő bérleti díj minimális összegét azzal a figyelmeztetéssel, hogy az egyéb fel-tételek fennállása esetén a helyiség használati jogát az a pályázó szerzi meg, aki a pályázati tárgyalás során a legmagasabb összegű bérleti díj fizetésére tett ajánlatot és vállalja a bérleti díj értékállóságának biztosítását (1. számú melléklet)
- e) a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét és határidejét,
- f) az óvadék mértékét, amely megegyezik a pályázati tárgyaláson a helyiségre kialakult bérleti díj 3 havi összegével, melyet a pályázónak a bérbeadó részére a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg kell megfizetnie.
- g) a licitalap mértékét, mely megegyezik a helyiség egyévi bérleti díjával és a licitlépcsőt, melynek összege 10.000.-Ft,
- h) a bánatpénz összegét, ami megegyezik a licitalapdíj szerinti bérleti díj három havi összegének a 25%-ával, amelyet a pályázónak a pályázati tárgyalásig nyugta ellenében készpénzben kell megfizetnie, és amely nyertessége esetén a szerződéskötésnél az óvadék összegébe beszámít. A nem nyertes pályázóknak a bánatpénzt a tárgyalást követően vissza kell fizetni.
- i) ³ Pályázatból kizáró okokat:
 - ia) Nem nyújthat be pályázatot az, aki a pályázat kiírását megelőző 5 éven belül a helyiség bérlője, vagy a bérlő gazdasági társaságának tagja volt – kivéve, ha a bérleti szerződése az abban megjelölt határozott idő letelte után szűnt meg. E rendelkezést nem kell alkalmazni e rendelet 7. § (5) bekezdése esetén. E pont esetén a bérlő tagságával működő gazdasági társaság kifejezés vonatkozásában a 12. § (1) pontjában megjelölt értelmező rendelkezés az irányadó.
 - ib) Nem nyújthat be pályázatot az, akinek a pályázat kiírását megelőzően az önkormányzattal szemben - bármilyen jogcímen- tartozása állt fenn, illetve a pályázó személyéhez vagy tagságával működő gazdasági társasághoz köthetően bíróság, hatóság, szolgáltató cég az önkormányzatot fizetési helytállásra kötelezte a pályázó helyett.

¹ Módosította a 19/2007.(V.31.) rendelet 3. § (1) bekezdése. Hatályos 2007. május hó 31. napjától.

² Módosította a 19/2007.(V.31.) rendelet 3. § (2) bekezdése. Hatályos 2007. május hó 31. napjától.

³ Beiktatta a 17/2010.(III.31.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos 2010. április hó 01. napjától.
Módosította a 4/2013.(II.04.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2013. február 5. napjától.

7. §

- (1) ¹ A pályázati tárgyaláson csak az a pályázó vagy képviselője vehet részt, aki pályázati ajánlatát a polgármesterhez az előírt tartalommal és határidőben benyújtotta.
- (2) Ha az előírt határidőben csak egy pályázati ajánlatot nyújtanak be, a bérbeadó a pályázati alapfeltételekkel e pályázóval köt bérleti szerződést.
- (3) Ha a pályázati hirdetmény alapján az eljárás eredménytelen úgy a pályázatot ismételtelen ki kell írni.
- (4) Ha a pályázat nyertese neki felróható okból a bérleti szerződést 8 napon belül nem köti meg, a bánatpénzt elveszíti, a bérbeadó a pályázati tárgyaláson a következő legmagasabb összegű ajánlattevő pályázó részére adja bérbe a helyiséget.
- (5) ² A háromszori eredménytelenül zárult pályázati eljárást követően, az ingatlan hasznosítására/bérbevételére – a tevékenységi kör és a bérleti díj és időtartam megjelölésével – ajánlatok is benyújthatók.

A helyiség bérbeadásáról a benyújtott ajánlat alapján a Képviselő-testület dönt. Amennyiben a bérlő a szerződés lejáratát követően nem vállalja a Rendelet 3. § (4) bekezdésében foglalt feltételeket, úgy a helyiséget a Rendelet szerinti licit alapidíjjal pályázati eljárás útján történő hasznosítását három alkalommal kell meghirdetni. Ezen idő alatt a helyiség használó helyiséghasználati díjat köteles fizetni, mely megegyezik a szerződés lejáratá előtt fizetett helyiségbérleti díj összegével.

Amennyiben a helyiségre érvényes pályázat nem érkezik, úgy a helyiség a Képviselő-testület döntése alapján ismételtelen bérbe adható a helyiség használójának, azzal, hogy a helyiségbérleti szerződés legfeljebb egy évre szólhat, a bérleti díj nem lehet kevesebb, mint a lejárat előtt fizetett helyiségbérleti díj összege. A bérleti jogviszony meghosszabbítás ellenértékének megfizetése alól felmentés nem adható.

5. A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei

8. §

- (1) A bérbeadó nem köteles a bérlőnek a helyiséget úgy bérbe adni, hogy az az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon legyen kialakítva, felszerelve, berendezve.
- (2) ³ A bérlet tartama alatt a bérbeadó gondoskodik:
 - a) az épület szerkezeti elemeinek karbantartásáról, az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotban tartásáról és a közös használatra szolgáló ingatlanrész állagának megőrzéséről, berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről;
 - b) az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, a helyiség rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó hibák kijavításáról.
- (3) ² A bérlet tartama alatt a bérlő köteles gondoskodni:
 - a) a helyiség előtti közterület tisztántartásáról, továbbá a közös használatra szolgáló ingatlanrész tisztításáról, berendezések karbantartásáról és javításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről, vagy költségei viseléséről olyan arányban, amilyenben azokat használja (kétség esetén az általa használt területek arányában), valamint a

¹ Módosította a 12/2006.(III.31.) rendelet 3. §-a. Hatályos 2006. március hó 31. napjától.

² Beiktatta a 19/2007.(V.31.) rendelet 4. §-a. Hatályos 2007. május hó 31. napjától.

Módosította a 17/2010.(III.23.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos 2010. április hó 01. napjától.

Módosította a 25/2012.(IV.27.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2012. IV.28. napjától.

Módosította a 13/2016.(V.02.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2016. május hó 03. napjától.

³ Módosította a 12/2006.(III.31.) rendelet 4. §-a. Hatályos 2006. március hó 31. napjától.

tevékenységével összefüggő szemét elszállításáról;

- b) a helyiségben folytatott tevékenység során meghibásodott felszerelések, berendezések karbantartásáról, javításáról, felújításáról;
 - c) a társasházi épületben lévő bérlemény esetén a társasházi közgyűlés által megállapított közös költség megfizetéséről;
 - d) ¹ a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak pótlásáról, karbantartásáról;
 - e) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál) kirakatszekrény védő- (elő-) tető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról.
- (4) ² A bérleti szerződés megkötésekor, illetve a bérleti jogviszony időtartama alatt bérbeadó és a bérlő előzetes költségvetés és hozzájárulás alapján megállapodhatnak arról, hogy a (2) bekezdésben foglalt felújítási munkákat, valamint a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak cseréjét a bérlő végzi el, amelyet a bérbeadó felé számlázni kell. A számlákkal igazolt ÁFA –val növelt felújítási költséget a bérbeadó a bérlő havonta egyenlő részletekben, a havi bérleti díj 50 %-ának megfelelő mértékig, azzal, hogy az esetlegesen fennmaradó összeget a bérbeadó – figyelemmel a 10. § (2) bekezdésében foglaltakra is – a szerződés lejártakor egy összegben fizeti meg bérlő részére.

Amennyiben a tervezett felújítás összege meghaladja az 500.000 forintot, ennek engedélyezéséről a Gazdasági, Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a soron következő ülésén dönt.

- (4a) ³ A 4. § (2) bekezdése alapján bérbeadott helyiségek esetében a bérleti szerződés megkötésekor, illetve a bérleti jogviszony időtartama alatt a Képviselő-testület döntése alapján bérbeadó és a bérlő előzetes költségvetés alapján megállapodhatnak abban, hogy a bérbeadót terhelő felújítási, karbantartási munkálatokat a bérlő végzi el. A számlákkal igazolt (Áfa-val növelt) felújítási költségek a havi bérleti díj 50%-ának megfelelő mértékig beszámítható. Állami szervvel, állami tulajdonú gazdálkodó szervezettel kötött együttműködési szerződés alapján a beszámítás mértéke a havi bérleti díj 100%-ig terjedhet.

Ha a bérlő bérleti jogviszonya a beszámítható költségek bérbeszámítás útján való megtérülése előtt – a bérlőnek felróható ok miatt - megszűnik, a helyiség bérleti díjába még be nem számított összegre a volt bérlő nem tarthat igényt.

- (5) ⁴ A Pénzügyi Osztály köteles a helyiségek bérleti díjtarozásról a tárgyhót követő 15. napjáig kimutatást készíteni. A kimutatás alapján a bérbeadó köteles
- a) kettő havi bérleti díj tartozás esetén a végrehajtási eljárást megindítani,
 - b) háromhavi bérleti díj tartozás esetén a bérleti szerződés felmondását kezdeményezni.

9. §

- (1) ⁵ A bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával a bérlő a helyiséget albérletbe adhatja a fennálló bérleti jogviszony idejéig, amennyiben a bérlő vállalja az albérlet útján hasznosított területre számítható bérleti díj 200 %-ának a bérbeadó részére történő megfizetését.

¹ Módosította a 17/2010.(III.23.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése. Hatályos 2010. április hó 01. napjától.

² Módosította a 17/2010.(III.23.) önkormányzati rendelet 5. § (2) bekezdése. Hatályos 2010. április hó 01. napjától.

³ Beiktatta a 38/2018.(X.29.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2018. október hó 30. napjától.

⁴ Beiktatta a 17/2010.(III.23.) önkormányzati rendelet 5. § (3) bekezdése. Hatályos 2010. április hó 01. napjától.

⁵ Módosította a 12/2006.(III.31.) rendelet 5. §-a. Hatályos 2006. március hó 31. napjától.

- (2) *A helyiség rendeltetésszerű használatáért a bérlő tartozik felelősséggel.*
- (3) ¹ *A bérlő köteles a helyiségben az előírás szerinti rendszerességgel végzendő kötelező érintésvédelmi és tűzvédelmi szabványossági felülvizsgálatokat elvégeztetni, továbbá köteles az aktuális érintésvédelmi, tűzvédelmi, környezetvédelmi és munkavédelmi követelményeknek betartása mellett használni bérleményét. Mindezen kötelező előírások mulasztásából eredő anyagi károkért a bérlő tartozik felelősséggel.*

9/A. §²

- (1) *A helyiséget több bérlő részére együttesen is bérbe lehet adni (bérlőtársak).*
- (2) *Bérlőtársi szerződés csak olyan helyiségre köthető, amely méreténél fogva erre alkalmas, és a bérlőtársak a helyiségben olyan egymást kiegészítő tevékenységet kívánnak folytatni, amelyek együttes gyakorlását jogszabály nem tiltja.*
- (3) *Önálló bérlet esetén előzetes bérbeadói hozzájárulással bérlőtársi jogviszony csak akkor létesíthető, ha ebben a bérlő és a leendő bérlőtársa megállapodnak és egyetemleges felelősség mellett vállalják az e rendeletben meghatározott követelmények teljesítését.*
- (4) *A már fennálló bérlőtársi jogviszony esetén előzetes bérbeadói hozzájárulással újabb bérlőtárssal a felek írásbeli megállapodása alapján csak akkor lehet szerződést kötni, ha egyetemleges felelősség mellett vállalják az e rendeletben előírt valamennyi feltétel teljesítését.*
- (5) *Bérlőtársi szerződés a bérlő és a bérlőtársi jogviszonyt létesíteni kívánó közös kérelmére a polgármester hozzájárulása alapján köthető.*
- (6) *A bérlőtársi szerződés megkötéséhez a hozzájárulás akkor adható meg, ha a (2)-(4) bekezdésben foglalt feltételeken túl:*
- a) *a bérlőnek bérleti és közüzemi díj tartozása, valamint az Önkormányzattal szemben köztartozása, vagy bármilyen más jogviszonyból eredően tartozása nincs;*
 - b) *a leendő bérlőtársnak korábbi vagy más helyiségre vonatkozó bérleti jogviszonyából eredően bérleti-, közüzemi díj tartozása, valamint az Önkormányzattal szemben köztartozása, vagy bármilyen más jogcímen fennálló tartozása nincs.*

10. §³

- (1) ⁴ *A bérlő a helyiség bérleti jogát – azonos feltételekkel és időbeli hatállyal - csak a bérlő tagságával vagy a bérlő tulajdonosi körébe tartozó tulajdonos részvételével és azonos főtevékenységgel működő gazdasági társaság részére engedheti át, a következők szerint:*
- a) *A bérleti jog átengedésére vonatkozó szándékot a bérbeadónak előzetesen be kell jelenteni.*
 - b) *Sem a bérlőnek, sem a az új bérlőnek nem állhat fenn semmilyen jogcímen tartozása bérbeadóval szemben.*
 - c) *Amennyiben a bérlő társaságnak több tagja is van, csatolni kell a többi tag hozzájáruló nyilatkozatát az ingatlan átengedéséhez.*
 - d) *A bérleti jogot átvevőnek írásban kell nyilatkoznia arról, hogy a bérleti szerződésben*

¹ Beiktatta a 19/2007.(V.31.) rendelet 5. §-a. Hatályos 2007. május hó 31. napjától.

² Beiktatta a 23/2017.(V.27.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2017. május hó 28. napjától.

³ Módosította a 17/2010.(III.23.) 6. §-a. Hatályos 2010. április hó 01. napjától.

⁴ Módosította a 42/2015.(XII.21.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2015. december hó 22. napjától.

foglalt feltételeket megismerte, annak megfelelő tartalommal a bejelentéstől számított 30 napon belül bérleti szerződést köt a bérbeadóval.

- e) Az új bérleti szerződés hatályba lépéséig a bérleti jogviszonyból eredő jogok és kötelezettségek az eredeti bérlőt illetik, illetőleg terhelik.

- (2) A bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésének feltétele, hogy a bérlő a bérleti jogviszony megszűnését az esedékességet minimum három hónappal megelőzően kezdeményezze.

A bérbeadó részéről történő elfogadás feltétele, hogy a bérlő vállalja az általa megjelölt időpont megszűnésig terjedő időszakra vonatkozó bérleti díj, valamint a megszűnés időpontjától számított háromhavi bérleti díjnak megfelelő összeg bérbeadó részére történő megfizetését.

Amennyiben a bérlő a 8. §-ban meghatározottak szerint felújítást eszközöl, a 8. § (4) bekezdésében meghatározott összeg csak az eredeti szerződés szerint meghatározott lejáratú idő szerint kerül átutalásra bérlő részére. Erről a bérlőt a felújítás engedélyezése előtt előzetesen tájékoztatni kell.

- (3) ¹ A bérleti jogviszony önkormányzati érdekből, közös megegyezéssel történő megszüntetésének feltételeiről a Képviselő-testület dönt. Ebben az esetben a Képviselő-testület eltekinthet a megszűnés időpontjától számított további háromhavi bérleti díj megfizetésétől.

Önkormányzati érdekek minősül az adott helyiség felújítási, beruházási munkáinak elkezdhetősége, a helyiség elidegenítése, a korábbinál kedvezőbb új bérbeadás lehetősége.

11. §

- (1) A helyiség bérlője a helyiség bérleti jogát csak másik önkormányzati helyiség bérleti jogára cserélheti el, a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával.
- (2) A hozzájárulás feltétele, hogy a cserélő felek a helyiségekben folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges hatósági engedélyekkel rendelkezzenek és vállalják a licitalapdíjjal megegyező bérleti díj megfizetését és annak értékállóságának biztosítását.

12. §

- (1) ² Ha a bérlő által alapított, vagy a bérlő tagságával működő gazdasági társaság kívánja használni a helyiséget, a bérlő köteles a bérbeadónak ezt megelőzően bejelenteni. A bérlő személyét illetően e pont vonatkozásában az egyéni vállalkozó és a magánszemély egy tekintet alá esik.
- (2) A helyiség bérleti joga nem apportálható.

13. §

Ha a bérlő a helyiségben végzett tevékenységi körön változtatni kíván, úgy azt előzetesen – a tevékenységi kör megváltoztatását minimum 30 napot megelőzően – köteles bejelenteni. A bejelentési kötelezettség elmulasztása felmondási ok.

14. §

Ha a bérlő a közbiztonságot, a közérkölcst veszélyeztető tevékenységet folytat a helyiségben a bérbeadó felszólítja a bérlőt a tevékenység megszüntetésére. Amennyiben a bérlő a tevékenységet nem szünteti meg, a bérbeadó jogosult a bérleti szerződést

¹ Beiktatta a 35/2012.(VI.27.) rendelet 3. §-a. Hatályos 2012. június hó 28. napjától.

² Módosította a 17/2010.(III.23.) önkormányzati rendelet 7. §-a. Hatályos 2010. április hó 01. napjától.

felmondani.

15. §

- (1) A bérbeadó köteles a helyiségről nyilvántartást vezetni.
- (2) A bérbeadó a helyszínen ellenőrizheti a bérlemény rendeltetésszerű használatát, a helyiség használóinak jogcímét és a bérlő önként vállalt vagy a jogszabályban előírt kötelezettségeinek teljesítését.

6. Adatvédelmi szabályok

16.§

- (1) A Polgármesteri Hivatal a bérlőre, a helyiségre és a bérbeadói hozzájárulással érintett személyre, szervezetre vonatkozóan a következőket tarthatja nyilván:
 - a) a helyiség címe, rendeltetése, alapterülete, a bérbe adott helyiségek száma, közüzemi ellátottsága, telefonszáma,
 - b) a bérlő, a bérbeadói hozzájárulással érintett személy neve, anyja neve, születési helye, év, hó, nap, lakcíme, székhelye, telefonszáma, vállalkozói igazolvány-, cégjegyzék-, bankszámla száma, adószáma, a szervezet képviselőjének neve, lakcíme, telefonszáma,
 - c) a bérbeadói hozzájárulás tartalma, a bérbeadói kikötések,
 - d) a helyiségbérre, a bérleti jog ellenértékére vonatkozó adatok,
 - e) a bérleti díj megfizetésére vonatkozó adatok.
- (2) A bérbeadó az (1) bekezdésben foglalt adatokról – a jogszabályban megjelölt szerveken kívül – harmadik személynek csak az adattal érintett személy hozzájárulásával adhat tájékoztatást.

7. Átmeneti rendelkezések

17. §¹

18.§²

8. Vegyes rendelkezések

19. §

- (1) Az intézmények használatába adott ingatlanvagyon körét és azok hasznosításának módjait az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodásáról szóló mindenkor hatályos önkormányzati rendelet szabályozza.
- (2)³ Az intézmények használatába adott helyiségek bérbeadására a jelen rendelet szabályai az irányadók az alábbiak szerint:
 - a) az intézmény használatában lévő ingatlan vagyon kapacitásának jobb kihasználtsága érdekében a bérbeadás – eseti jelleggel maximum 7 nap – pályázati eljárás lefolytatása és óvadék kikötése nélkül történhet, melyről a 21. § (2) bekezdésében foglalt kivétellel az intézmény vezetője dönt.
 - b) az intézmény használatában lévő átmenetileg az alaptevékenység ellátásához nem hasznosított helyiség pályázat útján, határozott időtartamra (maximum két év) adható bérbe. A szerződés megkötése előtt a tervezetet az intézményvezető köteles

¹ Hatályon kívül helyezte a 17/2010.(III.23.) önkormányzati rendelet 8. §-a. Hatálytalan 2010. április hó 01. napjától.

² Hatályon kívül helyezte a 17/2010.(III.23.) önkormányzati rendelet 8. §-a. Hatálytalan 2010. április hó 01. napjától.

³ Módosította a 17/2010.(III.23.) önkormányzati rendelet 9. §-a. Hatályos 2010. április hó 01. napjától.

megküldeni a Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Osztálya részére.

20. §¹

21. §

- (1) A bérbeadó helyiségekkel kapcsolatos jogait és kötelezettségeit a polgármester gyakorolja.*
- (2)² A Balassagyarmat, Civitas Fortissima tér 2. szám alatti volt Vármegyeháza épületében lévő részterületek üzleti alapon történő hasznosításáról (bérbeadásáról) – a kötelező pályáztatási eljárást kivéve – az e rendeletben foglaltaknak megfelelően a polgármester dönt.*

21/A. §³

⁴ E rendelet 20. §-ában foglalt rendelkezést 2015. évben nem kell alkalmazni.

9. Záró rendelkezések

22. §

E rendelet 2004. június 01. napján lép hatályba, ezzel egyidejűleg az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 13/1999.(VI.11.) számú önkormányzati rendelet 34.§ - 44. §-ai, és annak 3. számú melléklete, a 30/1999.(XI.19.) számú önkormányzati rendelet, a 24/2000.(X.20.) számú önkormányzati rendelet 19. §-a és a 22. §./3/ bekezdés c./ pontja, a 8/2002.(IV.19.) számú önkormányzati rendelet 3.§-a, a 30/2002. (XII.20.) számú önkormányzati rendelet hatályát veszti.

23. §⁵

E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

*Lombos István
polgármester*

*Tatár-Kis Sándorné dr.
jegyző*

Kihirdetve:

Balassagyarmat, 2004. május 21.

*Tatár-Kis Sándorné dr.
jegyző*

¹ Hatályon kívül helyezte a 3/2016.(II.01.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2016. február 2. napjától.

² Beiktatta a 17/2010.(III.23.) önkormányzati rendelet 10. §-a. Hatályos 2010. április hó 01. napjától.

³ Beiktatta az 50/2009.(XII.22.) rendelet 1. §-a. Hatályos 2010. január 01. napjától 2010. december 31. napjáig.

Módosította a 2/2011.(I.28.) rendelet 1. §-a, hatályos 2011. január hó 28. napjától.

Módosította a 4/2013.(II.04.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2013. február 5. napjától.

⁴ Módosította a 3/2014.(II.03.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2014. február hó 04. napjától.

Módosította a 27/2014.(XII.23.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2014. december hó 24. napjától.

⁵ Beiktatta a 33/2009.(X.01.) rendelet 15. §-a. Hatályos 2009. október hó 01. napjától.

**A helyiségbérleti szerződések elnyerésére tartott
árveréseknél alkalmazandó
LICIT ALAPDÍJ TÁBLÁZAT**

(1)

Bérle- mények besorolása	Nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetése	<u>ö v e z e t e k</u>		
		I. Kiemelt területek	II. jelentős területek Ft/m ² /év+ÁFA	II. egyéb területek
A. Üzlethelyiségek				
A.1.	Vendéglátás céljára alkalmas helyiségek	27.500.-	26.000.-	25.000.-
A.2.	Kereskedelmi tevékenység céljára alkalmas helyiségek			
	0- 25 m ² -ig	25.500.-	24.000.-	22.500.-
	26- 50 m ² -ig	21.000.-	19.500.-	18.000.-
	51-100 m ² -ig	19.500.-	18.000.-	16.000.-
	101-150 m ² -ig	16.500.-	15.000.-	13.000.-
	151-200 m ² -ig	16.000.-	14.500.-	12.500.-
	201 m ² felett	12.000.-	10.000.-	8.000.-
B.	Iroda	20.000.-	16.500.-	13.500.-
C.	Pince, raktár, garázs sport kulturális célú haszn.	5.000.-	4.000.-	3.500.-
D.	Tároló	3.500.-	3.000.-	2.000.-
² E.	Szociális célú hasznosítás: (övezeti besorolástól függetlenül) 2.000.- Ft/m ² /év + áfa			

¹ Módosította a 17/2010.(III.23.) önkormányzati rendelet 11. §-a. Hatályos 2010. április hó 01. napjától.

² Beiktatta a 13/2016.(V.02.) önkormányzati rendelet +. §-a. Hatályos 2016. május hó 03. napjától.

I. Kiemelt területek

<i>Rákóczi fejedelem út</i>	23 - 57.
<i>Rákóczi fejedelem út</i>	12 - 48.
<i>Kossuth L. utca</i>	1 - 25. 2 - 30.
<i>Teleki utca</i>	1.
<i>Zichy M. utca</i>	1.
<i>Civitas Fortissima tér</i>	2.
<i>Civitas Fortissima tér</i>	3.

II. Jelentős területek

<i>Rákóczi fejedelem út</i>	2 - 10 1 - 21
<i>Rákóczi fejedelem út</i>	59 - végig 50 - végig
<i>Kossuth L. utca</i>	27 - végig 32 - végig
<i>Bajcsy-Zs. út</i>	végig

III. Egyéb területek

Az I-II. pont alatt fel nem sorolt területek

(2) Az (1) pontban felsorolt A, B, kategóriába tartozó helyiségeknél az alapterület funkciók szerinti megbontása nem lehetséges.