


## **26/2005. (VII.15.) önkormányzati rendelet <sup>1</sup>**

### **az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás célú helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről**

 Egységes szerkezetbe foglalva az 55/2007. (XII.13.), és a 23/2011. (VI.30.), 27/2011. (IX.30.), a 21/2012. (V.31.), a 19/2013. (V.2.), a 31/2014. (XII.2.) önkormányzati rendeletekkel

Szolnok Megyei Jogú Város Közgyűlése a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdése, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2), valamint 58. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva az önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségek bérletére és elidegenítésére az alábbi rendeletet alkotja:

#### ***I. Rész***

##### ***Bevezető rendelkezések***

##### ***A rendelet hatálya***

#### ***1. §***

(1) A rendelet hatálya kiterjed az önkormányzati vállalkozói vagyon körébe tartozó Szolnok Megyei Jogú Város Önkormányzata (továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában lévő nem lakás célú helyiségekre: üzlethelyiségek, irodák (továbbiakban együtt: üzlethelyiségek), garázsok, pincék, egyéb helyiségek (továbbiakban mind együtt: helyiségek).

(2) Nem kell alkalmazni e rendelet szabályait az önkormányzat és más személy közös tulajdonában lévő helyiségekre.

(3) <sup>2</sup>Üzlethelyiségek vagyongazdálkodási joggal történő átruházására Szolnok Megyei Jogú Város vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól szóló 25/2003. (VII.9.) önkormányzati rendelet II/B. fejezet rendelkezéseit kell alkalmazni.

(4) <sup>3</sup>E rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: lakástörvény), valamint Szolnok Megyei Jogú Város vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól szóló 25/2003. (VII.9.) KR. rendelet (továbbiakban: vagyonrendelet) rendelkezései az irányadók.

##### ***Bérbeadói feladatokat teljesítő szervek***

#### ***2. §***

(1) Szolnok Megyei Jogú Város Közgyűlését megilleti és terheli a bérbeadói jogok és kötelezettségek összessége, melyet részben saját maga, részben az SZMSZ szerint illetékes bizottság, a polgármester, továbbá az üzemeltető szerv útján e rendeletben szabályozott módon gyakorol.

(2) Ha e rendelet és a vagyonrendelet sem jelöli meg a bérbeadói jogokat gyakorló és a bérbeadói kötelezettségeket teljesítő szervezet (személyt) a jogokat és a kötelezettségeket a polgármester gyakorolja.

#### ***II. Rész***

##### ***Üzlethelyiségek bérbeadása és elidegenítése***

#### ***I. Fejezet***

##### ***Üzlethelyiségek bérbeadása***

<sup>1</sup> A rendelet jelölését módosította a 12/2010. (III.29.) önkormányzati rendelet

<sup>2</sup> Beemelte az 55/2007. (XII.13.) KR. rendelet 1. § (1) bekezdése, módosította a 21/2012. (V.31.) önkormányzati rendelet 4. §-a

<sup>3</sup> A bekezdés számát módosította az 55/2007. (XII.13.) KR. rendelet 1. § (2) bekezdése.

### ***A helyiségbérleti jogviszony létrejötte***

#### **3. §**

(1) Az üzlethelyiség bérbeadása történhet határozott időre legfeljebb 10 évre, határozatlan időre, vagy feltétel bekövetkeztéig. A bérbeadás időtartamára a polgármester tesz javaslatot. Amennyiben a közgyűlés az adott üzlethelyiségre vonatkozóan bérleti jog megváltásáról nem döntött, arról a (4) bekezdés szerinti hatáskör gyakorlója dönt.

<sup>1</sup>(2) Az önkormányzat tulajdonában lévő üzlethelyiség bérbeadására a vagyonrendelet szerinti pályázati, vagy licit eljárás alkalmazásával kerülhet sor, melyről a vagyongazdálkodási hatáskör gyakorlója dönt.

<sup>2</sup>(3)

(4) Ha a bérleti díj összege a bérbeadáskori bruttó bérleti díjjal számolva a bérlet időtartama alatt a 15 millió Ft-ot meghaladja, valamint határozatlan időre, továbbá 5 évet meghaladó bérbeadás esetén az SZMSZ szerint illetékes bizottság hozza meg a tulajdonosi döntést. Amennyiben a szerződésben foglalt feltételek teljesítése automatikusan a szerződés meghosszabbítását eredményezi, akkor a bérlet időtartamát a meghosszabbítás figyelembevételével kell megállapítani.

(5) <sup>3</sup>Üzlethelyiség ingyenes, vagy jelképes ellenértékű bérbeadásáról a közgyűlés egyedi határozattal dönt, melyben rendelkezni kell a bérleti díj, valamint az üzemeltetési és fenntartási költségek viseléséről.

#### **4. §**

(1) A bérleti szerződést írásba kell foglalni. Az önkormányzat nevében a hatáskör gyakorlójának döntése alapján a szerződést a polgármester köti meg.

(2) A felek (a bérbeadó és a bérlő) a helyiségbér mértékében szabadon állapodnak meg.

(3) Az üzlethelyiségbe más személy nem fogadható be, albérletbe nem adható, közösen nem üzemeltethető.

(4) A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a bérbeadás időtartamát,
- bérleti díjat,
- az üzlethelyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával, a szerződés megszűnésekor az üzlethelyiség visszaadásával kapcsolatos megállapodást,
- bérbeadó és a bérlő jogait, kötelességeit,
- bérbeadó elővásárlási jogának biztosítását az üzlethelyiség bérleti jogára,
- annak kikötését, hogy az üzlethelyiség albérletbe nem adható, abba más személy nem fogadható be, közösen nem üzemeltethető,
- jogcím nélküli használat esetére a használati díj összegére vonatkozó rendelkezéseket.

### ***Bérleti jog átruházása, cseréje***

#### **5. §**

(1) A bérlő bérleti jogát a 3. § (4) bekezdés szerinti hatáskör gyakorlójának előzetes hozzájárulásával másra átruházhatja, vagy elcserélheti. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni.

(2) <sup>4</sup>A hozzájárulást abban az esetben lehet megadni, ha:

- a bérleti jog átadójának bérleti díj, és közüzemi és helyi adó tartozása nincs,
- a bérleti jog átvevőjének adó- és köztartozása nincs,
- az új bérlő elfogadja a bérbeadó új szerződéses feltételeit,
- az új bérlő tevékenysége folytatása ellen hatósági eljárás nincs folyamatban,
- bérleti jog átadója a bérleti jog eladására kötött szerződésben meghatározott eladási ár
- csere esetén értékkülönböt - 75%-ának a bérbeadó részére való megfizetését vállalja.

### ***A bérleti jog megszűnése***

#### **6. §**

(1) <sup>5</sup>Az üzlethelyiséget jogcím nélkül használó a jogcím nélküli használat kezdetétől az üzlethelyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadásáig használati díjat köteles fizetni, melynek összege a jogcím nélküli használat kezdetét közvetlenül megelőző bérleti díj. A jogcím nélküli használat kezdetétől számított 2 hónap elteltét követő naptól a fizetendő használati díj összege a korábban fizetett használati díj ötszöröse.

(2) <sup>6</sup>Amennyiben a bérleti szerződés bérleti díj hátralék miatt kerül felmondásra és a bérlő a hátralékot a felmondási idő lejártát követő egy hónapon belül maradéktalanul megfizeti, egy alkalommal, változatlan feltételekkel, az eredeti szerződésben meghatározott időtartamig ismételt bére kaphatja az adott bérleményt. Az ismételt bére adásról a polgármester jogosult dönteni.

<sup>1</sup> Módosította a 31/2014. (XII.2.) önkormányzati rendelet 1.§-a

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezte a 31/2014. (XII.2.) önkormányzati rendelet 3.§-a

<sup>3</sup> Módosította az 55/2007. (XII.13.) önkormányzati rendelet 2. §-a.

<sup>4</sup> Módosította az 55/2007. (XII.13.) KR. rendelet 3. §-a.

<sup>5</sup> Módosította a 23/2011. (VI.30.) önkormányzati rendelet 8. §-a.

<sup>6</sup> Beemelte az 55/2007. (XII.13.) KR. rendelet 4. § (1) bekezdése, majd módosította a 23/2011. (VI.30.) önkormányzati rendelet 9. §-a.

(3) <sup>1</sup>A jogcím nélküli használó által használt üzlethelyiséget az (1) bekezdés szerinti visszaadását követően e rendelet 3. §-ában vagy 7. §-ában foglaltak alkalmazásával kell ismételtelen hasznosítani.

## **II. Fejezet**

### **Üzlethelyiségek elidegenítése**

#### **7. §**

(1) Üzlethelyiséget csak forgalmi értébecsléssel megalapozottan lehet értékesíteni. A hatáskör gyakorlóját az értébecslésben megállapított bruttó forgalmi érték figyelembe vételével kell meghatározni a hatályos vagyonrendelet szerint, az (5) bekezdésben foglaltak kivételével.

(2) Az üzlethelyiség elidegenítése történhet:

a.) az üzlethelyiség bérlője részére, ha az üzlethelyiséget a lakástörvény alapján elővásárlásra jogosult bérlő veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi érték.

b.) üres üzlethelyiség esetén a vagyonrendelet szerinti hatáskör gyakorlója dönt az üzlethelyiség licit, vagy pályázati úton történő értékesítéséről.

(3) Üres üzlethelyiség esetén a limitár nem lehet kevesebb az üzlethelyiségre készített forgalmi értébecslésben megállapított bruttó forgalmi értéknél.

(4) Az üzlethelyiség vételárának megfizetése történhet:

a.) készpénzzel vagy,

b.) csereingatlannal vagy,

c.) készpénzzel és csereingatlannal.

(5) A (4) bekezdés b.) és c.) pontja szerinti vételár megfizetéssel történő értékesítés esetén a tulajdonosi döntést a közgyűlés hozza meg.

(6) A vételárként fizetett készpénzt egy összegben kell megfizetni, kivéve (7) bekezdésben foglaltakat.

(7) Amennyiben az üzlethelyiség készpénzben fizetett vételára, vagy vételárának a készpénz összege a 100 millió forintot meghaladja, a vevő kérelmére a közgyűlés legfeljebb két részletben történő fizetést engedélyez. A második részletet a vevő kérelmében meghatározott időpontban, de legkésőbb a szerződés aláírásától számított 12 hónapon belül kell megfizetni.

## **III. Rész**

### **Garázsok, pincék, egyéb helyiségek bérbeadása, elidegenítése**

#### **I. Fejezet**

##### **Garázsok bérbeadása**

#### **8. §**

(1) Garázsok bérbeadására e rendelet szabályait kell alkalmazni e fejezetben meghatározott eltérésekkel.

(2) <sup>2</sup>Garázst határozott időre, legfeljebb 10 évre, határozatlan időre, vagy feltétel bekövetkeztéig lehet bérbe adni.

(3) A garázs bérbeadása történhet:

a.) külső ajánlat alapján,

b.) önkormányzat részéről pályázati vagy licit eljárás útján.

#### **9. §**

(1) A bérlő Szolnok Megyei Jogú Városban csak egy önkormányzati tulajdonban lévő garázs bérletével rendelkezhet.

(2) <sup>3</sup>A bérleti jog másik önkormányzati tulajdonú garázs bérleti jogára cserélhető a bérbeadó előzetes hozzájárulása alapján. A cseréhez abban az esetben lehet hozzájárulni, ha:

- a bérlőknek bérleti díj, köztartozása, illetve közüzemi tartozása nincs,

- az új bérlő elfogadja a bérbeadó új szerződéses feltételeit.

## **II. Fejezet**

<sup>1</sup> A bekezdés számozását módosította az 55/2007. (XII.13.) KR. rendelet 4. § (2) bekezdése.

<sup>2</sup> Módosította az 55/2007. (XII.13.) KR. rendelet 5. §-a.

<sup>3</sup> Módosította az 55/2007. (XII.13.) KR. rendelet 6. §-a.

### ***Pincék és egyéb helyiségek bérbeadása***

#### **10. §**

- (1) Pincék és egyéb helyiségek bérbeadására e rendelet szabályait kell alkalmazni e fejezetben meghatározott eltérésekkel.
- (2) <sup>1</sup>Pincét és egyéb helyiséget határozott időre, legfeljebb 10 évre, vagy határozatlan időre lehet bérbe adni.
- (3) Pince és egyéb helyiség bérbeadása történhet:  
- külső ajánlat alapján,  
- önkormányzat részéről pályázati vagy liciteljárás útján.
- (4) <sup>2</sup>Pince bérletére szóló bérleti jog másik önkormányzati tulajdonú pince bérleti jogára cserélhető a bérbeadó előzetes hozzájárulása alapján. A cseréhez abban az esetben lehet hozzájárulni, ha:  
- a bérlőknek bérleti díj, köztartozása, illetve közüzemi tartozása nincs,  
- az új bérlő elfogadja a bérbeadó új szerződéses feltételeit.
- (5) <sup>3</sup>Egyéb helyiségek a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával albérletbe adhatók, amennyiben a bérlő érvényesíti az albérlővel szemben, a vele szemben támasztott követel-ményeket.

#### **III. Fejezet**

### ***Garázsok, pincék és egyéb helyiségek elidegenítése***

#### **11. §**

- Garázsok, pincék és egyéb helyiségek elidegenítése történhet:
- (a) a garázs, pince, egyéb helyiség bérlője részére, ha a garázst, pincét, egyéb helyiséget a lakástörvény alapján elővásárlásra jogosult bérlő veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg.
- (b) üres garázs, pince, egyéb helyiség esetén a vagyonrendelet szerinti hatáskör gyakorlója dönt a garázs, pince, egyéb helyiség licit, vagy pályázati úton történő értékesítéséről.
- (c) 10 millió Ft forgalmi értéket meg nem haladó üres garázs, pince, egyéb helyiség esetén a hatáskör gyakorlója dönthet külső ajánlatra történő értékesítésről is.


#### **411/A. §**


Az üzemeltető kezdeményezi azon adóssok tartozásainak év végén, jogszabályban előírt módon történő törlését, amelyek behajthatatlanná válnak. A tartozás behajthatatlanná minősítéséről, valamint törléséről - a mindenkori költségvetési törvényben megállapított értékhatárt el nem érő kis összegű követelések kivételével - a közgyűlés dönt.

#### **IV. Fejezet**

### ***Vegyes rendelkezések***

#### **11/B. §**

 (1) Olyan ingatlan értékesítése, vagy bérbeadása esetén, amely több önállóan is használható ingatlanrészről áll, vizsgálni kell azt, hogy az ingatlanrész el-, vagy bérbeadása miként hat az önkormányzat tulajdonában maradó ingatlanrészek forgalmi értékére, hasznosíthatóságára.

 <sup>5</sup>(2) Magasabb szintű jogszabályban meghatározott esetekben a nem lakás célú helyiségek vonatkozásában a versenyzetési eljárás mellőzhető.

#### **IV. Rész**

### ***Hatálybaléptető és módosító rendelkezések***

#### **12. §**

- (1) E rendelet kihirdetése napján lép hatályba.
- (2) A helyiség bérlője által e rendelet hatálybalépése előtt benyújtott vételi szándék elbírálásakor a benyújtáskor hatályos szabályokat kell alkalmazni.

<sup>1</sup> Módosította az 55/2007. (XII.13.) KR. rendelet 7. § (1) bekezdése.

<sup>2</sup> Módosította az 55/2007. (XII.13.) KR. rendelet 7. § (2) bekezdése.


<sup>3</sup> Beemelte az 55/2007. (XII.13.) KR. rendelet 7. § (3) bekezdése.

<sup>4</sup> Beemelte a 27/2011. (IX.30.) önkormányzati rendelet 9. § (2) bekezdése.

<sup>5</sup> Beemelte a 31/2014. (XII.2.) önkormányzati rendelet 2.§-a

(3) E rendelet hatálybalépésével az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek vételi jogának és feltételeinek szabályozásáról szóló 16/1994. (IV.11.) KR. valamint az azt módosító 27/1994. (VII.1.) KR. a 20/1995. (IV.13.) KR., a 31/1995. (VII.4.) KR., a 37/1995. (X.3.) KR., a 44/1995. (XI.1.) KR. a 26/1996. (IX.27.) KR., a 14/1997. (VI.24.) KR., a 8/1998. (III.31.) KR., az önkormányzati tulajdonban lévő helyiségek bérletéről szóló 18/1994. (IV.29.) és az azt módosító 18/2000. (V.3.) KR., a 7/2004.(III.29.) KR., 6/2005 (II.28) KR. és a 13/2005. (IV.29.) KR. rendeletek hatályukat veszítik.

### 13. §

 (1) -(4)<sup>1</sup>

<sup>2</sup>(5) Jelen rendelet egyes vagyongazdálkodási tárgyú önkormányzati rendeletek módosításáról szóló 23/2011. (VI.30.) önkormányzati rendelettel módosított 6.§ (1) és (2) bekezdése 2011. július 1. napján lép hatályba azzal, hogy rendelkezéseit a folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazni kell.

**Kelt:** Szolnok Megyei Jogú Város Közgyűlésének 2005. június 23-i ülésén.

#### Megjegyzés:

Az 55/2007.(XII.13.) KR. rendelet kihirdtése napján lépett hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

A 23/2011. (VI.30.) önkormányzati rendelet 2011. július 1-jén lép hatályba. Rendelkezéseit a folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazni kell.

A 27/2011. (IX.30.) önkormányzati rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

A 19/2013. (V.2.) önkormányzati rendelet kihirdetését követő napon lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszti.

Botka Lajosné s.k.  
Polgármester

Dr.Szakali Erzsébet s.k.  
jegyző

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezte a 31/2014. (XII.2.) önkormányzati rendelet 3.§-a  
<sup>2</sup> Módosította a 19/2013. (V.2.) önkormányzati rendelet