



**CSANÁDPALOTA VÁROSI  
ÖNKORMÁNYZAT  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
7/2017. (IV.26.) sz.  
önkormányzati rendelete**

**a Csanádpalota Városi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára  
szolgáló helyiségek bérletéről**

**Záradék:**

A rendelet megalkotásának napja: 2017. április 26.  
A rendelet kihirdetésének napja: 2017. április 27.  
A rendelet hatálybalépésének napja: 2017. május 01.

**dr. Szabó Tímea  
jegyző**

Csanádpalota Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a (2) bekezdésben, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről az alábbi rendeletet (a továbbiakban: Rendelet) alkotja.

## **I. FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

### **1.§**

A Rendelet hatálya a Csanádpalota Városi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (a továbbiakban: helyiség) terjed ki.

### **2. §**

E rendelet alkalmazásában:

1. Nem lakás céljára szolgáló helyiség: az, amely kizárólag ipari, építőipari, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, kereskedelmi, tárolási, szolgáltatási, igazgatási, honvédelmi, rendészeti, művelődési, oktatási, kutatási, egészségügyi, szociális, jóléti és más gazdasági célra szolgál.;

2. Átlátható szervezet:

a) az állam, a költségvetési szerv, a köztestület, a helyi önkormányzat, a nemzetiségi önkormányzat, a társulás, az egyházi jogi személy, az olyan gazdálkodó szervezet, amelyben az állam vagy a helyi önkormányzat külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik, a nemzetközi szervezet, a külföldi állam, a külföldi helyhatóság, a külföldi állami vagy helyhatósági szerv és az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam szabályozott piacára bevezetett nyilvánosan működő részvénytársaság,

b) az olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:

ba) tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,

bb) az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,

*bc)* nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,

*bd)* a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében a *ba)*, *bb)* és *bc)* alpont szerinti feltételek fennállnak;

*c)* az a civil szervezet és a vízitársulat, amely megfelel a következő feltételeknek:

*ca)* vezető tisztségviselői megismerhetők,

*cb)* a civil szervezet és a vízitársulat, valamint ezek vezető tisztségviselői nem átlátható szervezetben nem rendelkeznek 25%-ot meghaladó részesedéssel,

*cc)* székhelye az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban van, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van;

3. Tulajdonosi jogok gyakorlása: a helyiségekkel kapcsolatban a tulajdonost megillető valamennyi jog gyakorlását és valamennyi kötelezettség teljesítését jelenti, így különösen a helyiségek hasznosításáról való döntést, a bérbeadói hozzájárulás vagy más tulajdonosi jognyilatkozat megadását, a bérbeadói jogok gyakorlását és a bérbeadói kötelezettségek teljesítését.

### **3. §**

- (1) A Csanádpalotai Városi Önkormányzat a tulajdonában lévő helyiségek felett e Rendelet és a vonatkozó jogszabályok alapján gyakorolja tulajdonosi jogait és teljesíti tulajdonosi kötelezettségeit.
- (2) A tulajdonosi jogok gyakorlására e Rendelet szabályai szerint a polgármester és a képviselő-testület jogosult.
- (3) A képviselő-testület dönt a helyiségek hasznosításáról, minden egyéb tulajdonosi jog gyakorlása a polgármester hatáskörébe tartozik.
- (4) A jegyző megszervezi a helyiségek és a megkötött bérleti szerződések nyilvántartását, a helyiségek hasznosítását, a bérleti díjak beszedését. - a jogszabályok keretei között - jogosult nyilvántartani és kezelni mindazon személyes adatokat, amelyek a bérbeadás feltételeinek megállapítása, továbbá a bérbeadói hozzájárulásról való döntés meghozatala érdekében szükségesek.

## **II. FEJEZET**

### **A HELYISÉGEK BÉRBEADÁSÁNAK SZABÁLYAI**

#### **4. §**

- (1) A Csanádpalota Városi Önkormányzat tulajdonában lévő helyiséget olyan szervezet, továbbá személy részére lehet hasznosítani, aki büntetőjogi

felelőssége tudatában írásban nyilatkozik arról, hogy a Csanádpalota Városi Önkormányzat felé nincs három hónapnál régebben lejárt tartozása.

- (2) Helyiség hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető.
- (3) A hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette. E korlátozás nem vonatkozik az állammal, költségvetési szervvel, önkormányzattal vagy önkormányzati társulással kötött szerződésre.
- (4) Helyiség hasznosítására vonatkozó szerződés kizárólag olyan természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető, amely az átengedett nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződésben vállalja, hogy
  - a) a hasznosításra vonatkozó szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,
  - b) az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
  - c) a hasznosításban - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

## 5. §

- (1) A bérlővel úgy kell a bérleti díjban megállapodni, hogy a bérbeadó a helyiségért fizetendő bérleti díjat 12 havonta a KSH által hivatalosan közzétett fogyasztói árindex mértékének megfelelően korrigálja.
- (2) A bérbeadó az (1) bekezdésben meghatározott alap bérleti díjon felül a bérleti díj minden év január 1-jével történő növelésében is megállapodhat.

## 6. §

- (1) A helyiségbérleti jogviszonyból eredő bérbeadói követelések biztosítékként óvadék megfizetését kell a szerződésben előírni, kivéve
  - a) a Magyar Állam vagy a Csanádpalotai Városi Önkormányzat irányítása alatt lévő költségvetési szervekkel történő szerződéskötés esetén;
  - b) abban az esetben, ha a bérlő a bérleti díjat a határozott idejű bérleti jogviszony teljes időtartamára egy összegben előre megfizeti.
- (2) A tulajdonosi jogok gyakorlója jogosult az óvadék mértékének meghatározására oly módon, hogy annak minimális mértékét 3 havi bérleti díjnak, és 3 havi szolgáltatási díjnak megfelelő összegben, maximális mértékét 6 havi bérleti díjnak és 6 havi szolgáltatási díjnak megfelelő együttes összegben írhatja elő.

(3) A 3 hónapnál rövidebb időtartamú bérleti jogviszony esetén az óvadék (2) bekezdésben meghatározott minimális mértékét a bérleti jogviszony időtartamával arányos összegben kell megállapítani.

(4) Az óvadék teljes összegének megfizetése a bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele, ide nem értve az (1) bekezdésben foglalt kivételeket. Az óvadék megfizetését a bérlőnek hitelt érdemlően igazolnia kell.

## **7. §**

(1) A bérbeadó a helyiséget a bérlő által előzetesen megtekintett állapotban és felszereltséggel köteles a bérlőnek átadni részletes jegyzőkönyv felvétele mellett.

(2) A bérleti jogviszony fennállása alatt a bérbeadó gondoskodik a bérlő tűrés kötelezettsége mellett:

a) az épület szerkezeti elemeinek karbantartásáról, az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotban tartásáról, valamint a közös használatra szolgáló ingatlanrész állagának megőrzéséről, berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről;

b) az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, és a helyiség rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó hibák kijavításáról.

(3) Bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egyszer - a bérlő szükségtelen háborítása nélkül - ellenőrzi.

## **8. §**

(1) A bérleti jogviszony fennállása alatt a bérlő köteles gondoskodni:

a) a helyiség, továbbá a közös használatra szolgáló ingatlanrész tisztításáról, megvilágításáról, berendezések karbantartásáról és javításáról, pótlásáról illetőleg cseréjéről, vagy költségei viseléséről olyan arányban, amilyenben azokat használja (kétség esetén az általa használt területek arányában);

b) a helyiségben folytatott tevékenység során meghibásodott felszerelések, berendezések karbantartásáról, javításáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről;

c) az épület általa kizárólagosan használt karbantartási, javítási költségei viseléséről olyan arányban, amilyenben azokat használja (kétség esetén az általa kizárólagosan használt, továbbá bérelt területek arányában);

d) a helyiség burkolatainak és nyílászáróinak karbantartásáról és felújításáról, a bérbeadó és a bérlő ilyen irányú megállapodása alapján azok pótlásáról és cseréjéről;

e) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény védő- (elő-) tető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról;

f) a tevékenységével összefüggő háztartási és nem háztartási hulladék elszállításáról;

g) a helyiségre vonatkozó biztosítási szerződés megkötéséről.

(2) A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor a birtokbalépési időpontjának megfelelő állapotban és felszereltséggel köteles visszaadni.

(3) A bérleti szerződésben kötelezően elő kell írni, hogy

a) bérlő a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a bérleményben átalakítást és - a rendszeres használattal együtt járó karbantartási, felújítási munkák kivételével - értéknövelő beruházást nem végezhet. A rendszeres karbantartási, felújítási, valamint a hozzájárulással elvégzett munkálatok minden költsége a bérlőt terheli;

b) bérlő reklámhordozót csak a bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével helyezhet el;

c) bérlő a bérleti jogviszony fennállása alatt a bérleményben csak a bérleti szerződésben rögzített tevékenységet folytathat. Eltérő tevékenység folytatására csak a bérbeadó hozzájárulásával és a bérleti szerződés egyidejű módosításával van lehetőség.

## 9. §

(1) A helyiségbérleti jogviszony megszűnésére a vonatkozó törvényben a lakásbérlet megszűnésére, továbbá a helyiségbérlet megszűnésére vonatkozó szabályokat egyaránt alkalmazni kell.

(2) Amennyiben a bérlő a 8. § (2) bekezdésében rögzített kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a helyiség használatának megszüntetéséig a használat első két hónapjában a szerződésben megállapított, majd azt követően az első év végéig a piaci bérleti díj mértékének megfelelő egyszeres, a második évtől másfélszeres, a harmadik évtől pedig kétszeres összegének megfelelő használati díjat köteles fizetni. A fizetési kötelezettség megállapítása mellett a jogcím nélküli használat megszüntetéséről a polgármester intézkedik.

(3) A helyiségbérleti jogviszony felmondásáról a polgármester jogosult dönteni, amennyiben a bérlő a bérleti díjat a szerződésben megállapított határidőig nem fizeti meg.

## 10. §

(1) Bérbeadói hozzájárulás szükséges különösen:

- a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez;
- a befogadáshoz;
- a bérleti jog átruházásához és cseréjéhez.

(2) Egyéb jogok gyakorlását a bérbeadó a bérleti szerződésben bérbeadói hozzájárulás megadásához kötheti.

(3) Önkormányzati tulajdonú helyiség albérletbe nem adható.

## 11. §

(1) Az önkormányzati tulajdonú helyiséget több bérlő együttesen is bérelheti (a továbbiakban: bérlőtársak), és bérlőtársi jogviszony hozhatnak létre.

(2) A helyiséget bérlőtársak részére akkor lehet bérbe adni, ha ebben a bérlő és a leendő bérlőtársa megállapodnak és vállalják az e rendeletben meghatározott feltételek teljesítését.

(3) Bérlőtársi szerződés csak olyan helyiségre köthető, amely méreténél fogva erre alkalmas, és a bérlőtársak a helyiségben az eredeti célnak megfelelő, vagy vele társítható tevékenységet kívánnak folytatni, amelyek együttes gyakorlását szakhatóság nem tiltja, továbbá vállalják a bérleti díj kétszeres összegének megfizetését.

## 12. §

(1) A bérlő részére más személynek a helyiségbe történő befogadásához akkor adható hozzájárulás, ha a

a) bérlő által végzett, valamint a befogadni kívánt személy tevékenysége együttes gyakorlását jogszabály nem tiltja és

b) befogadott személy vállalja, hogy a bérlő szerződésének megszűnése esetén a bérleti jog folytatására és cserehelyiségre nem tart igényt és

c) befogadott személy tevékenysége a bérlő tevékenységével összefüggő, azt kiegészítő tevékenység.

(2) A bérbeadói hozzájárulást írásban kell megadni. A hozzájárulás feltétele, hogy a bérbeadó és a bérlő a bérleti szerződést közös megegyezéssel módosítsa. A szerződés módosításakor a bérleti díjat a tulajdonosi jogok gyakorlója határozza meg.

(3) A bérleti szerződésben rögzíteni kell, hogy a befogadott személy, a bérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a bérleti jogviszony folytatására nem jogosult.

## 13. §

(1) A bérlő az önkormányzati tulajdonú helyiség bérleti jogát írásba foglalt megállapodás alapján másra átruházhatja vagy elcserélheti.

(2) A bérlő a bérleti jog átruházására vagy cseréjére irányuló megállapodást, annak megkötésétől számított 15 napon belül köteles a bérbeadói hozzájárulás teljesítése céljából a bérbeadónak megküldeni. A bérbeadói hozzájárulást írásban kell megadni.

(3) A bérleti jog átruházására vagy cseréjére vonatkozó megállapodás tartalmazza a

a) helyiség fekvési helyét (település, kerület, hely-rajzi szám, utca, házsám), alapterületét, az addig fizetett bérleti díjat;

b) bérleti jogot megszerző által folytatni kívánt tevékenység megjelölését;

c) bérleti jogot megszerző nyilatkozatát arról, hogy az átruházás vagy csere ellenértékeként meghatározott díj (alapátruházási díj) megfizetését vállalja, kivéve, ha

az illetékes döntéshozó szerv, a díjfizetési kötelezettség alól részben vagy egészben felmentést adott.

(4) A bérbeadói hozzájárulás megadásának feltétele, hogy a bérleti jog átvevője által a helyiségben folytatni kívánt tevékenység ne ütközzön jogszabályi előírásba, szakhatósági állásfoglalásba, ne legyen ellentétes a helyiség hasznosításának. Mindezekon kívül büntetőjogi felelősségének tudatában írásban nyilatkozzon arról, hogy az Önkormányzat felé nincs három hónapnál régebben lejárt tartozása, kivéve, ha a tartozás jogosultjaként eljáró szerv a tartozás későbbi időpontban történő megfizetéséhez előzetesen írásban hozzájárult.

## **II. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

### **14. §**

(1) E Rendelet 2017. május 1. napján lép hatályba azzal, hogy rendelkezéseit a folyamatban lévő eljárásokra is alkalmazni kell.

(2) E Rendelet hatályba lépését megelőzően létrejött helyiségbérleti szerződések felülvizsgálata és a szükséges módosítások előkészítése a jegyző feladata

(3) A rendelet kihirdetéséről a helyben szokásos módon a jegyző gondoskodik.

Csanádpalota, 2017. április 27.

Perneki László  
alpolgármester

dr. Szabó Tímea  
jegyző