



SÁROSPATAK VÁROS
POLGÁRMESTERÉTŐL
3950 Sárospatak, Kossuth út 44.
Tel.: 47/513-250 Fax.: 47/311-404



Ügyfélfogadás ideje: Hétfő: 8-12 és 13-16, szerda: 8-12 és 13-17³⁰, péntek: 8-12 óráig

E l ő t e r j e s z t é s **- a Képviselő-testületnek -**

**az önkormányzat tulajdonában álló nem lakáscélú helyiségek bérletére
vonatkozó egyes szabályokról szóló rendelet megalkotásáról**

Tisztelt Képviselő-testület!

Sárospatak Város Önkormányzata rendszeresen bérbe adja a tulajdonában álló nem lakáscélú helyiségeket, mely bérbeadások az 1993. évi LXXVIII. sz. a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvényben (Lakástv.) meghatározottak alapján történnek.

Az elmúlt időszakban számos olyan eset merült fel, amely azt eredményezte, hogy szükséges a Lakástv.-ben meghatározott bérleti feltételeket helyi szinten, az önkormányzat érdekeinek szem előtt tartásával szabályozni.

A lakások bérletére vonatkozóan már rendelkezünk önkormányzati rendelettel, így az előterjesztésben lévő rendelet-tervezet elfogadásával a nem lakáscélú helyiségek bérbeadását is helyi szinten tudjuk szabályozni.

A 2011-ben módosított Szervezeti és Működési Szabályzat értelmében az önkormányzati rendelet-tervezeteket társadalmi egyeztetés céljából közzé kell tenni, valamint hatásvizsgálatot és indoklást kell készíteni, melyek - a közzététel helyén megjelölt határidőig beérkező véleményekről készített összefoglalóval együtt - az előterjesztés mellékletét képezik. Ennek megfelelően a rendelet-tervezet – a szükséges mellékletekkel – Sárospatak város honlapján közzétételre került.

Kérem Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az nem lakáscélú helyiségek bérbeadására vonatkozó rendelet megalkotásáról szóló előterjesztést megtárgyalni szíveskedjen.

Sárospatak, 2011. december 5.

Készítette: Cziráki Zsolt
főtanácsos

Aros János

Törvényességi szempontból ellenőriztem:

dr. Komáromi Éva
jegyző

SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

..../2011. (.....) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában álló nem lakáscélú helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról

Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 1. § (6) bekezdés b) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A rendelet célja, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Lakástv.) szabályozásával összhangban – a polgári jog alapelveit szem előtt tartva – megteremtse és szabályozza az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakáscélú helyiségek bérleti jogviszonyának feltételeit.

2. §

(1) A rendelet hatálya Sárospatak Város Önkormányzata tulajdonában álló nem lakáscélú helyiségeire, valamint az azokhoz tartozó közös használatra szolgáló helyiségekre és területekre terjed ki.

(2) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Lakástv. és a Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezései az irányadók.

3. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló helyiségek bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait az alábbiakban szabályozott eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) A Pénzügyi és Gazdasági Bizottság hatáskörébe tartozik:

- a) a nem lakáscélú helyiségek bérbeadására vonatkozó pályázat kiírása,
- b) a beérkezett pályázatok elbírálása, ez alapján a nem lakáscélú helyiségek bérbeadása,
- c) nem lakáscélú helyiségekre vonatkozó bérleti szerződés határidejének meghosszabbítása,
- d) bérleti jog átruházásához való hozzájárulás,
- e) döntés harmadik személy bérleménybe történő befogadásáról,
- f) döntés jogszerű használat során folytatott tevékenység megváltoztatásáról.

(3) Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testületének (a továbbiakban: Képviselő-testület) hatáskörébe tartozik a nem lakáscélú helyiségek városérdekből történő bérbeadása.

(4) Polgármesteri hatáskörbe tartozik:

- a) a helyiségbérleti szerződés, valamint a bérbeadó és a bérlő egyéb jellegű megállapodásai tartalmának meghatározása.
- b) a helyiségbérleti szerződés határidő lejáratára előtti felmondása.

4. §

(1) A nem lakáscélú helyiségek maximum 10 évre adhatók bérbe.

(2) A nem lakáscélú helyiségre vonatkozó bérleti jog átruházásának feltétele, hogy:

- a) az átruházó és átvállaló bérlő egyetemlegesen köteles megfizetni az esetleges díjhátralékkal együtt a helyiség bérleti díjának egyszeri éves összegét,
- b) az átruházó bérlő részére előírt feltételeket az átvállaló bérlő elfogadja és teljesíti, és
- c) annak önkormányzati érdekből nincs akadálya.

(3) Önkormányzati helyiség bérleti joga csak másik önkormányzati helyiség bérleti jogára cserélhető.

(4) A nem lakáscélú helyiségre vonatkozó bérleti jog átruházása nem érinti a bérleti szerződés időtartamát.

(5) Bérlő a bérleménybe hozzájárulás alapján harmadik személyt határozott időre, maximum 1 évre fogadhat be, mely időtartam alatt befogadó bérlő az eredetileg megállapított helyiségbérleti díj 20%-ával emelt összegű helyiségbért köteles fizetni.

(6) A hozzájárulás nélkül történő átruházás, illetve befogadás a bérleti jogviszony azonnali hatályú felmondásának alapjául szolgál.

(7) A tevékenység engedély nélküli megváltoztatása a bérleti jogviszony azonnali hatályú felmondásának alapjául szolgál, az újrahasznosítással kapcsolatos költségek a bérlőt terhelik.

5. §

(1) A nem lakáscélú helyiségek szerződésének meghosszabbítására vonatkozó igényét bérlő köteles írásban, a szerződés lejáratára előtt legalább 30 nappal benyújtani bérbeadóhoz.

(2) A szerződés meghosszabbításának feltétele, hogy bérlőnek az önkormányzat felé, valamint a helyiségben igénybevett közművek szolgáltatója (továbbiakban: Szolgáltatók) felé helyiségbér- vagy egyéb (pl. szolgáltatási díj, alapdíj, stb.) díjtartozása nem lehet. A Szolgáltatók által kiállított, 30 napnál nem régebbi nemleges tartozásról szóló igazolásokat bérlő köteles a szerződés-hosszabbítási kérelmével egyidejűleg bérbeadóhoz benyújtani.

6. §

(1) Nem lakáscélú helyiség bérbeadására pályázatot kell kiírni.

(2) A pályázatok meghirdetése a helyben szokásos módon történik. A pályázat benyújtási határidejét úgy kell megállapítani, hogy a kiírás minimum 15 napon keresztül megjelenjen.

- (3) A pályázati felhívásnak az alábbiakat kell tartalmaznia:
- a) a pályázatot kiíró szerv megnevezését, székhelyét,
 - b) a bérbeadás útján hasznosításra szánt helyiség megjelölését, paramétereit,
 - c) a bérbeadás időtartamát,
 - d) a minimális helyiségbérleti díj összegét,
 - e) a bérbeadás egyéb feltételeit,
 - f) egyéb, a pályázató által lényegesnek tartott adatokat, és
 - g) a pályázat benyújtásának helyét és határidejét, elbírálásának határidejét.
- (4) Az írásban benyújtott pályázatnak tartalmaznia, illetve ahhoz mellékelni kell:
- a) a pályázó adatait (név, székhely adószám, cégjegyzékszám, vezető tisztségviselő neve, elérhetősége),
 - b) a nem lakáscélú helyiségben végezni kívánt tevékenység megnevezését, részletes leírását,
 - c) a végezni kívánt tevékenység folytatásához szükséges engedélyeket,
 - d) a vállalt bérleti díj összegét, és
 - e) a pályázó nyilatkozatát, hogy a kiírt pályázati feltételeket elfogadja, illetve azoknak megfelel.
- (5) A bérleti szerződés azzal a pályázóval köthető meg, aki a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetését és a pályázat egyéb feltételeit vállalja.

7.§

- (1) A felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.
- (2) Az önkormányzati tulajdonú nem lakáscélú helyiségek a településen belüli elhelyezkedésük szerint területi kategóriákba sorolandók, mely besorolást a rendelet 1. melléklete tartalmazza.
- (3) A Képviselő-testület a területi kategóriákban alkalmazandó bérleti díjakra vonatkozóan iránymutató ajánlást tartalmazó határozatot hoz, mely a felek helyiségbérleti díj összegében történő szabad megállapodásának alapját képezi, attól szabadon eltérhet.
- (4) A Képviselő-testület a (3) bekezdés alapján hozott határozatát évente felülvizsgálja.
- (5) A felek általi megállapodásnak megfelelő bérleti díj összegét, annak megfizetési módját és határidejét a bérleti szerződésben rögzíteni kell.

8.§

Amennyiben a bérlő a szerződést neki felróható okból a határozat kézhezvételétől számított 8 napon belül nem köti meg, úgy kell tekinteni, hogy a helyiségre nem tart igényt. Ezen tényről az illetékes bizottságot, illetve a Képviselő-testületet a soron következő ülésén tájékoztatni kell.

9.§

- (1) A helyiséget jogcím nélkül használó helyiséghasználati díjat köteles fizetni.

(2) A helyiséghasználati díj a jogcím nélküli használatról számított harmadik hónap 1. napjától a helyiségbér 100 %-ával emelt összeg.

10. §

(1) Bérelő a bérleti szerződés fennállása alatt köteles a helyiséget rendeltetésszerűen, a helyiség-bérleti szerződésben rögzített, vagy az attól tulajdonosi hozzájárulás alapján eltérő tevékenység folytatására használni.

(2) Bérbeadó a helyiség (1) bekezdésben rögzített használatát, valamint a lakásbérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését egy naptári éven belül – kivéve a rendkívüli káreseményt, valamint a vészhelyzet fennállását – két alkalommal jogosult ellenőrizni.

11.§

(1) E rendelet 2012. január 1-jén lép hatályba.

(2) Hatályát veszti az önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 18/2007. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 16. §-a.

dr. Komáromi Éva
jegyző

Aros János
polgármester

1. melléklet a/2011. (.....) önkormányzati rendelethez

Az önkormányzati tulajdonában álló nem lakáscélú helyiségek területi elhelyezkedésük alapján az alábbi területi kategóriákba soroltatnak:

	A	B
	Területi kategória	A területi kategóriához tartozó közterületek
1	Kiemelt városközpont	Béla király tér, Comenius utca, Egri köz, Eötvös József utca, Erdélyi János utca, Hild tér, Patika köz, Rákóczi Ferenc utca, Szent Erzsébet utca, Szent Erzsébet tér
2	Belváros	Ady Endre tér, Bartók Béla utca, Csokonai utca, József Attila utca, Kazinczy Ferenc utca 21-35., Kazinczy Ferenc utca 38-50., Kossuth Lajos utca, Lórántffy Zsuzsanna utca, Szemere Bertalan utca, Táncsics Mihály utca, Tompa Mihály utca
3	Iparterület	Baross Gábor utca Bocskai István utca és a Lő-tér közötti szakasza, Bláthy Ottó utca, Ipar út, Nagy Lajos út, Vásárhelyi Pál utca, Wesselényi Miklós út
4	Üdülőterület	Herczeg Ferenc utca, Muskátli utca, Nefelejcs utca, Rozmaring utca, Szegfű utca, Végardó Fürdő teljes területe, Virág utca
5	Egyéb városterületek	Az 1., 2., 3., 4. kategóriák kivételével a város területe
6	Külterület	A város belterületén kívül eső területek

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP

Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testületének

...../2011. (.....) önkormányzati rendelete

**az önkormányzat tulajdonában álló nem lakáscélú helyiségek bérletére
vonatkozó egyes szabályokról**

Tájékoztatás az előzetes hatásvizsgálat eredményéről

1. A jogszabály-tervezet hatásai

1.1. Társadalmi hatás:

A rendelet megalkotásával a vállalkozások, gazdasági társaságok, egyesületek, civil szervezetek, stb. számára áttekinthetőbbé válik a nem lakáscélú helyiségek bérbeadására vonatkozó feltételrendszer.

1.2. Gazdasági, költségvetési hatások:

A rendelet-tervezetnek gazdasági, költségvetési hatásai nincsenek.

1.3. Környezeti, egészségi következmények

A rendelet-tervezetnek környezeti, egészségi következményei nincsenek.

1.4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:

Letisztult hatásköri szabályozás következtében az adminisztratív terhek várhatóan csökkenni fognak.

2. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A törvényi szabályozás figyelembe vételével a feltételrendszer helyi viszonyokhoz történő igazítása önkormányzati érdek.

3. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A rendelet-tervezet nem jár a feltételek módosításával, a meglévő szervezetrendszer és tárgyi, pénzügyi feltételek biztosítása elegendő.

Sárospatak, 2011. november 28.

dr. Komáromi Éva
jegyző

INDOKLÁS

az önkormányzat tulajdonában álló nem lakáscélú helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról

Általános indoklás

Sárospatak Város Önkormányzata a tulajdonában álló nem lakáscélú helyiségek bérbeadását évek óta gyakorolja. A bérbeadások a 1993. évi LXXVIII., a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény előírásai alapján történik.

Az elmúlt időszakban felmerültek olyan problémák, melyek indokoltá teszik - a törvényi szabályozások figyelembe vétele mellett - a bérbeadás szabályainak helyi önkormányzati érdekekhez történő igazítását.

Részletes indoklás

az 1-2. §-hoz

A rendelettel elérni kívánt célt, a rendelet területi hatályát tartalmazza.

a 3. §-hoz

A nem lakáscélú helyiségek bérbeadására vonatkozó hatáskörök kerülnek ezen szakaszban meghatározásra.

a 4. §-hoz

A helyiségekre vonatkozó bérleti jog átruházásának, a helyiségekbe történő harmadik személy befogadásának, a folytatott tevékenység megváltoztatásának szabályait tartalmazza.

a 5. §-hoz

Ezen szakasz rendelkezik a bérleti szerződés meghosszabbításának feltételeiről.

a 6. §-hoz

A nem lakáscélú helyiségek bérbeadása pályáztatás útján történik, a pályázat kiírásának, benyújtásának részletes feltételei, tartalma kerül ezen szakaszban szabályozásra.

a 7. §-hoz

A törvényi szabályozás értelmében a nem lakáscélú helyiségek bérbeadására vonatkozó bérleti díj nem szabályozható rendeletben, annak mértékében a felek kölcsönösen állapodnak meg. Ezen megállapodás szabályait tartalmazza a 7. §.

a 8-10. §-hoz

A bérbeadásra vonatkozó egyéb feltételek, szabályok (jogcím nélküli használat, rendeltetésszerű használat, jogszerű ellenőrzés, stb.) kerültek ezen szakaszban meghatározásra.

a 11. §-hoz

Az önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 18/2007. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 16. §-a tartalmaz a nem lakáscélú helyiségek bérbeadására vonatkozóan előírásokat, viszont jelen rendeletben ezek a szabályozások részletesebben kerülnek meghatározásra. Ennek okán a fentebb említett rendelet 16. § hatályon kívül helyezése indokoltá válik.



Sárospatak Város Jegyzőjétől

3950 Sárospatak, Kossuth u. 44.
Tel.: 47/513-240 Fax: 47/513-264
E-mail: sarospatak@sarospatak.hu



ÖSSZEFOGLALÓ

a rendelet-tervezetek társadalmi egyeztetése során beérkezett véleményekről

Készült: Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete és szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 6/2011. (III. 30.) önkormányzati rendelet 29/B. §-a alapján.

Rendelet-tervezet címe	az önkormányzat tulajdonában álló nem lakáscélú helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról
Közzététel napja	2011. december 2.
Véleményezés határideje	2011. december 9.
Módosítással érintett rendelet	-

A rendelet-tervezettel kapcsolatosan vélemény nem érkezett be a rendelkezésre álló idő alatt.

Sárospatak, 2011. december 13.

dr. Komáromi Éva