

[Jogszabálykereső](#)
[Önkormányzati rendeletek](#)
[Indokolások Tára](#)
[Nemzetközi szerződések](#)
[Jogszabályfordítások / Translated legislation](#)

Lesencetomaj Község Önkormányzata Képviselő-testületének 8/2023. (VI. 21.) önkormányzati rendelete

a Lesencetomaj Község Önkormányzata tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének és elidegenítésének szabályairól

Hatályos: 2023. 06. 22

Lesencetomaj Község Önkormányzata Magyarország [Alaptörvénye 32. cikk \(2\). bekezdésében](#), továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló [1993. évi LXXVIII. törvény 36. § \(2\), 42. § \(2\) és \(3\), 58. § \(2\) és \(3\), 81. § \(1\) bekezdésében](#) kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló [2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § \(1\) bekezdés 9. pontjában](#) meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § (1) A rendelet hatálya a Lesencetomaj Község Önkormányzata üzleti vagyonát képező nem lakás céljára szolgáló helyiségekre terjed ki.

(2) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Lakástörvény, a Polgári Törvénykönyvről szóló [2013. évi V. törvény \(a továbbiakban: Ptk.\)](#) és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló [2011. évi CLXXXIX. törvény \(a továbbiakban: Mtv.\)](#) az irányadó.

1. A helyiség bérbeadásával kapcsolatos feladatok és hatáskörök ellátása

2. § Az önkormányzati tulajdonban lévő és bérbeadás útján hasznosított, e rendelet hatálya alá tartozó helyiségek bérbeadásával kapcsolatos feladatokat a Lesencetomaj Község Önkormányzata Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület), a polgármester, és a Lesencetomaji Közös Önkormányzati Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) látja el.

3. § A Képviselő-testület, mint bérbeadó feladata és hatásköre:

- a) a bérleti díj mértékének meghatározása.
- b) bérleti szerződés felmondása,
- c) bérbeadói jogok gyakorlása,
- d) a bérleti szerződés módosítása,
- e) helyiségek bérbeadására pályázat kiírása,
- f) bérlő kiválasztása.

4. § A polgármester hatásköre a Képviselő-testület felhatalmazása alapján:

- a) bérleti szerződés megkötése,
- b) bérbeadói hozzájárulás megadása vagy megtagadása,
- c) nyilatkozat kiadása a bérleti jogviszony folytatásának fennállásáról, illetve a bérleti jogviszony folytatására vonatkozó jog elismerésének megtagadása,
- d) a bérleti szerződés módosításának aláírása,
- e) a bérleti jogviszony közös megegyezéssel vagy bérbeadói felmondással történő megszüntetéséről megállapodás aláírása,
- f) bérleti jogviszonyról történő lemondás elfogadása.

5. § A Hivatal a jegyző irányításával:

- a) ellátja a pályázatok meghirdetésével és a pályázati tárgyalások lefolytatásával kapcsolatos feladatokat,
- b) döntésre előkészíti a bérleti jogviszony folytatásával kapcsolatos feladatokat,
- c) ellátja a bére adott ingatlan rendeltetészerű használatának tulajdonosi ellenőrzésével, felülvizsgálatával kapcsolatos feladatokat,
- d) havonta figyelemmel kíséri a hátralékok alakulását, és intézkedéseket vagy a bérleti szerződés felmondását kezdeményezi a kintlévőségek csökkentése érdekében.

2. A helyiségek bérbeadásának feltételei

6. § (1) Helyiséget bére adni természetes és jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság részére lehet.

(2) Jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság esetében a bérbeadás feltételei:

- a) igazolás a Veszprém Megyei Kormányhivatal Egészségbiztosítási és Nyugdíjbiztosítási Ellenőrzési Osztályától, valamint a NAV Veszprém Megyei Adó és Vámigazgatóságától, hogy tartozása nincs.
- b) magánszemély esetén a vállalkozói igazolvány hiteles másolatának, jogi személy esetén három hónapnál nem régebbi cégkivonatának benyújtása.
- (3) Helyiség nem adható bérebe annak az ajánlattevőnek, akinek a bérbeadó felé bérleti díj vagy bármely más közszolgáltató felé tartozása van. A tartozásmentességről szóló igazolást a pályázathoz mellékelni kell.
- (4) A bérbeadó a helyiségekre határozatlan és határozott időre szóló bérleti szerződést köthet, mely legfeljebb 5 évi időtartamra szólhat.
- (5) Helyiséget alberletbe adni, helyiség bérleti jogát átruházni vagy cserélni nem lehet.

(6) A bérbeadó a helyiséget üres állapotban, pályázati eljárás lefolytatása után adhat bérebe. Pályázati eljárás nélkül és térítésmentesen helyiség akkor adható bérebe, ha a helyiség jellege, rendeltetése és közérdek azt indokolja.

(7) A határozott idejű bérleti szerződés határidejének lejárta előtt legkésőbb 45 nappal a helyiség bérlője a bérleti jogviszony folytatását kérheti a képviselő-testülettől. A képviselő-testület a bérleti szerződés időtartamának meghosszabbításáról - egy alkalommal maximum 5 évre - a [\(2\)-\(3\) bekezdésben](#) rögzített feltételek figyelembevételével dönt.

(8) A bérlő a szerződés megkötését követően 6 havonta köteles bemutatni a közüzemi szolgáltatók számláit vagy igazolásait arról, hogy az ingatlanra befizetetlen tartozás nincs.

(9) A [\(7\) bekezdésben](#) foglalt kivétellel a határozott idő leteltével a bérlő köteles az ingatlant minden igény nélkül elhagyni.

3. A bérleti szerződés

7. § A bérleti szerződésnek legalább tartalmaznia kell:

- a) a bérlet időtartamát,
- b) az ingatlan adatait,
- c) az ingatlan helyiségeinek felszereltségét,
- d) a bérlő azonosító adatait,
- e) a fizetendő bérleti díj összegét és megfizetésének időpontját,
- f) a birtokbaadás időpontját,
- g) a bérlő hozzájárulását ahhoz, hogy a 3. személy szolgáltató a bérlővel megkötött, közüzemi szerződésben vállalt díjfizetési kötelezettség teljesítésére vonatkozó adatot a bérbeadó részére folyamatosan hozzáférhetővé tegye, valamint
- h) a karbantartási és felújítási költségek viseléséről való rendelkezést.

4. Pályázat útján történő bérbeadás

8. § (1) Pályázat önkormányzati tulajdonú helyiségre akkor írható ki, ha üres helyiség áll rendelkezésre. A határozott idejű bérlet lejárta előtt 45 nappal a helyiség pályázatásra kiírható.

(2) A pályázatot a Képviselő-testület írja ki.

(3) A pályázaton részt vehet minden természetes és jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság, aki, vagy amely a pályázat közzétételét követően a pályázat benyújtási határidejének leteltéig a kiírási feltételeknek megfelelő érvényes pályázatot nyújt be. A pályázatot az [1. melléklet](#) szerinti formanyomtatványon kell benyújtani.

(4) A pályázati felhívást a Lesencetomaj Község Önkormányzat honlapján (www.lesencetomaj.hu) 15 nap időtartamra közzé kell tenni.

9. § (1) A pályázati kiírásnak minimálisan tartalmaznia kell:

- a) a helyiség címét, alapterületét, műszaki állapotát, közműellátottságát,
 - b) a folytatható tevékenységek megnevezését (Lakástörvény 91/A. § 12. pontja),
 - c) a bérleti díj és az óvadék mértékét,
 - d) a bérletbe adás időtartamát,
 - e) a kiírás időpontját, a benyújtás határidejét,
 - f) a pályázati tárgyalás helyét, idejét,
 - g) a 7. § (2)-(3) bekezdésében előírt igazolás bemutatási kötelezettségét,
 - h) a pályázat benyújtásának módját, helyét, idejét,
 - i) pályázat bírálati szempontjait.
- (2) A pályázatnak tartalmaznia kell:
- a) a pályázó nevét, megnevezését, címét,
 - b) az eljáró képviselőt,

- c) a helyiségben gyakorolni kívánt tevékenységek felsorolását,
d) az előírt igazolásokat.
(3) A pályázatokat a benyújtási határidő leteltét követő testületi ülésen a Képviselő-testület bírálja el.
(4) A pályázat eredményéről elbírálási szempontok alapján jegyzőkönyvet kell készíteni.
(5) A pályázatot az az ajánlattevő nyeri meg, aki a pályázati kiírásban és a helyi rendeletben foglalt feltételeknek megfelel. A pályázatokat a pályázati kiírás alapján rangsorolják. A pályázat nyerteséről a Képviselő-testület dönt.
(6) A pályázatot a pályázat eredményéről vagy eredménytelenségéről írásban értesíteni kell.
(7) A pályázat érvénytelen, ha a (2) bekezdésben foglalt feltételeknek nem felel meg.
10. § (1) A pályázati eljárás során több jelentkező esetén, a pályázatot az az ajánlattevő nyeri el, aki a pályázatában összességében a legkedvezőbb ajánlatot tette vagy aki a pályázatában a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetését vállalta.
(2) Amennyiben a pályázat nyertes a bérleti szerződést a Képviselő-testület döntését követő 8 napon belül nem köti meg, akkor az utána legmagasabb bérleti díj ajánlatot tevő pályázót kell nyertesnek tekinteni.
(3) Erőménytelen a pályázat, ha nincs érvényes ajánlat vagy a pályázaton nyertes személy a helyiségbérleti szerződést a Képviselő-testület döntését követő 8 napon belül nem kötötte meg, és nincs több ajánlattevő.
(4) Ha a pályázat eredménytelen, akkor a pályázati kiírást 1 hónapon belül meg kell ismételni. Amennyiben az újabb pályázati kiírás is eredménytelen, úgy 1 éven belül a helyiséget pályázati eljárás nélkül lehet bérebe adni.
(5) A nyertes ajánlattevő 2 havi bérleti díjnak megfelelő övadékot köteles megfizetni, melynek tényét a szerződés aláírásakor hitelt érdemlően bizonyítania kell.
(6) A pályázat kiírója fenntartja magának azt a jogot, hogy a kiírt pályázatot visszavonhatja vagy a pályázati eljárást érvénytelennek minősítheti abban az esetben, ha a pályázat kiírása és lezárása közötti időtartamban az adott helyiségre vételi ajánlatot tesznek, vagy ha az Önkormányzatnak közérdekű feladatai ellátása céljából szüksége van az adott helyiségre.

5. A bérleti díj megfizetésének szabályai

- 11. §** (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját a Képviselő-testület határozza meg.
(2) A bérlet a bérleti díjat a hónap 15. napjáig köteles megfizetni.
(3) A helyiségek bérleti díjának mértékét évenként felül kell vizsgálni úgy, hogy azok értékállósága biztosított legyen. Ennek értelmében a bérleti díj mértéke minden év január 1-től a Képviselő-testület döntésétől függően emelésre kerülhet.
(4) Ha a bérlet a bérleti díj összegét, vagy a módosított bérleti díjat a közlés kézhezvételétől számított 8 napon belül írásban nem kifogásolja meg, akkor a szerződés módosításának időpontjától a közölt összeget köteles fizetni.

6. A bérleti jogviszony megszűnése

- 12. §** (1) A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha
a) a bérlet a helyiség bérleti díját a fizetési határidőig nem fizeti meg,
b) a bérlet az általa szerződésben vállalt vagy jogszabály által előírt tényleges kötelezettségét nem teljesíti, vagy
c) a bérlet a helyiséget rongálja vagy a rendeltetésével ellentétes célra használja.
(2) Ha a bérlet a bérleti- és közműdíj fizetésre megállapított időpontig a díjat nem fizeti meg, a bérbeadó köteles a bérlet – a következményekre figyelemmel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a bérlet a felszólításnak 8 napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további 8 napon belül írásban felmondással élhet.
(3) Ha a bérlet az általa szerződésben vállalt lényeges állagmegóvási, karbantartási kötelezettségét a bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti, a bérbeadó a határidőt követő 15 napon belül írásban felmondással élhet.
(4) A felmondás a (2) és (3) bekezdés esetében az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál.
(5) Az Önkormányzat által térítésmentesen használatba adott helyiségek után a bérlet köteles a közműdíjat és az egyéb költségeket megfizetni, továbbá az állagmegóvási, karbantartási feladatokat elvégezni. Amennyiben ennek a kötelezettségének nem tesz eleget, a bérbeadó a (2) – (3) bekezdés alapján felmondással élhet.
(6) Amennyiben a bérbeadó tudomására jut, hogy a bérelt helyiséget és az ahhoz tartozó területet jogszabályok által tiltott célra használják, a bérleti szerződést a bérbeadó azonnali hatállyal felmondhatja.

- 13. §** (1) A bérleti jogviszony az alábbi esetekben szűnik meg:
a) a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik,
b) a helyiség megsemmisül, vagy elidegenítésre kerül,
c) a bérlet jogutód nélkül megszűnik,
d) a bérlet bérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti,
e) a bérlet bérleti jogviszonya hatósági határozat folytán szűnik meg.
(2) A bérlet jogutódlással történő megszűnése esetén a bérbeadó jogosult a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondására.
14. § A bérlet – a bérleti jogviszony bármely okból történő megszüntetése esetén – csereingatlanra, vagy egyéb kártalanításra nem jogosult.
15. § (1) A bérleti jogviszony megszűnésének napján a bérlet köteles a helyiséget visszaszolgáltatni. A bérlet kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés megszűnésekor vagy legkésőbb azt követő 3 napon belül a helyiséget rendeltetésszerű használatra alkalmas, kitarított állapotban, ingóságaitól kiürítve adja vissza a bérbeadó részére. A bérleti jogviszony tartama alatt a helyiségen végzett beruházások értékét a bérlet semmilyen jogcímen nem követelheti. Amennyiben a bérlet a bérleti jogviszony megszűnésének napján a Bérléményt nem szolgáltatja vissza, köteles arra az időre, amíg azokat jogcím nélkül használja, a bérleti díj kétszeresének megfelelő használati díjat fizetni.
(2) A bérlémény visszaadásáról jegyzőkönyvet kell felvenni, a birtokbaadást jegyzőkönyv tartalmával egyezően. Amennyiben a helyiség részét képező bármely vagyonelem – a rendes használaton kívül – megrongálódott, értékéből veszett vagy hiányzik, a bérbeadó a kijavítás vagy pótlás ellenértékét a bérlőtől követelheti

7. Helyiség rendeltetésszerű használata

- 16. §** (1) A helyiséget a bérlet a bérleti szerződésben megjelölt célra használhatja.
(2) Amennyiben a bérlet a helyiséget nem a rendeltetésének megfelelően vagy a bérleti szerződésben megjelölt célra kívánja használni, úgy ehhez az új használati cél megjelölésével hozzájárulást kell kérni. A hozzájárulást a polgármester adja meg.
(3) A polgármester a hozzájárulás megadását megtagadhatja a 13. § (1)-(3) bekezdésében foglaltak alapján.

8. A bérleti jogviszony tartalma

- 17. §** (1) Bérbeadó a helyiséget a szerződésben megjelölt időpontban, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, leltár szerint köteles a bérlőnek jegyzőkönyvvel átadni, kivéve, ha a pályázati eljárás keretében a bérlet átalakítási, felújítási munka elvégzésének feltételével kapott engedélyt a szerződéskötésre. A bérlet az átvételt a leltár aláírásával köteles elismerni.
(2) A jegyzőkönyvben rögzíteni kell a mérőórák állását.
(3) Az átadáskor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről – a felek eltérő megállapodásának hiányában – a bérbeadó köteles gondoskodni.
(4) A bérlet nem követelheti a bérbeadótól, hogy a helyiséget az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon alakítsa ki, szerelje fel, illetve rendezze be.

9. A felek jogai és kötelezettségei

- 18. §** (1) A bérbeadó köteles gondoskodni a bérleti jogviszony alatt:
a) a helyiség megfelelően a bérleti szerződés előírásainak,
b) a helyiség központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról,
c) a helyiség burkolatainak, nyílászáróinak és berendezéseinek pótlásáról, cseréjéről,
d) a helyiség felújítása, illetőleg a vezetékhálózat meghibásodása miatt szükséges munkák elvégzéséről.
(2) A bérlet köteles gondoskodni továbbá:
a) a helyiség burkolatainak, nyílászáróinak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról,
b) a tevékenysége érdekében szükséges felújításról, pótlásról, javításról (csak olyanhoz, amelyhez önálló megállapodás, hozzájárulás nem kell),
c) a helyiség olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlet kizárólagosan használ, vagy tart üzemben,
d) a helyiség tisztításáról és megvilágításáról, ha ez a bérlet tevékenysége miatt vált szükségessé,
e) a tevékenységével kapcsolatban keletkezett szemét elszállításáról, illetve a költségeinek viseléséről,
f) a helyiség biztosításáról,
g) a helyiség rendeltetésszerű használatáról,
h) a helyiséghez kapcsolódó közös költség megfizetéséről,
i) a szerződés megszűnésekor a helyiség és a helyiség berendezéseinek rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadásáról.
(3) A bérlet köteles a bérleti jogviszonyának lejártát megelőzően (45 nap) a pályázatra kiírt helyiség megtekintését az érdeklődők számára biztosítani.
(4) A bérlőnek a helyiség visszaadásakor nyilatkozni kell, hogy a bérbeadó felé bérleti- és közüzemi díj, vagy a bérléménnyel kapcsolatos egyéb tartozása nincsen.
(5) A helyiség visszaadásakor
a) a bérlet köteles a helyiséget és berendezéseit rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni,
b) amennyiben a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, a felmerült költségeket a bérlet köteles megtéríteni a bérbeadónak.
19. § (1) A bérbeadói feladatkörbe tartozó, de a bérlet által elvégzett felújítási, karbantartási, állagmegóvási munkák elszámolása a bérbeadó és a bérlet megállapodása alapján történik.
(2) Bérbeadó írásban megállapodhat a bérlővel abban, hogy a helyiségben felújítási, karbantartási, állagmegóvási munkákat végez. A bérlet által benyújtott, a Képviselő-testület által felülvizsgált és jóváhagyott terv, költségvetés, számlák alapján a helyiség rendeltetésszerű használatához szükséges mértékig 50 %-os bérleti díj mérséklésre tarthat igényt.
(3) A (2) bekezdés szerinti bérszámításnál a bérlet a helyiség bérleti díját csökkentett mértékben fizeti meg, amíg az elismert költségei beszámításra nem kerülnek. A bérszámítás havi egyenlő részletben, a havi bérleti díj 50%-ának erejéig érvényesíthető.

(4) A bérbeszámításra vonatkozó megállapodás megkötésére a polgármester jogosult.

20. § A bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egyszer - a bérlő szükségtelen háborítása nélkül - ellenőrzi.

21. § (1) A [10. § \(5\) bekezdés](#) szerint megfizetett óvadék összegét a bérbeadó jogosult felhasználni az esetleges bérleti díj, közüzemi költség elmaradása esetén, valamint a bérbeadónak okozott károk megtérítésére. Amennyiben a bérbeadó ilyen jellegű igényét az óvadékból elégíti ki, a bérlő köteles az óvadék összegének 15 napon belüli teljes összegére történő kiegészítésére. Ennek elmaradása esetén a bérbeadó a bérlőt írásban felszólítja az óvadék kiegészítésére.

(2) Amennyiben nem merülnek fel olyan körülmények, amelyekre tekintettel a bérbeadó követelését az óvadékból elégítette volna ki, úgy a bérbeadó az óvadék összegét vagy annak fennmaradó részét a bérleti szerződés megszűnését követő 8 napon belül kamatmentesen visszafizeti a bérlő részére.

(3) Amennyiben a bérbeadónak a bérlővel szemben követelése keletkezik azt a bérbeadó a bérlő tájékoztatása mellett az óvadékból levonhatja és a bérlő részére csak a fennmaradó összeg kerül visszautalásra.

(4) Az óvadék nyújtása nem zárja ki azt, hogy a bérbeadó valamennyi olyan követelését, amelyre az óvadék nem nyújtott fedezetet, közvetlenül érvényesítse az bérlővel szemben.

10. A helyiségek elidegenítése

22. § (1) Csak az a helyiség idegeníthető el, amelyet a Képviselő-testület értékesítésre kijelölt.

(2) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségek értékesítése esetén a bérlőt (bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg.

(3) A helyiség vételára a bérbeadó által felkért, független ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított forgalmi érték. A vevő a vételárat részletekben is teljesítheti. A részletfizetés időtartama legfeljebb egy év lehet. A vevő a szerződés megkötésekor a vételár 50 %-át köteles egy összegben megfizetni.

(4) Részletre történő vétel esetén - amennyiben hátralék keletkezik - a fennálló vételárhátralékot a mindenkor [Ptk.](#) szerinti kamat terheli.

(5) Ha a helyiséget nem az elővásárlási joggal rendelkező vásárolja meg, a helyiséget pályázat útján kell értékesíteni.

(6) Az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatot az Ltv-ben meghatározott arra jogosult teheti meg.

23. § (1) A nem lakás célú helyiségek eladásával járó költségek a vevőt terhelik.

(2) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre vonatkozó elővásárlási jogra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény rendelkezései az irányadóak.

(3) A [\(2\) bekezdés](#)ben nem említett helyiségek eladása esetén a [22. §](#) és [23. §](#) rendelkezései irányadóak.

11. Adatvédelem

24. § A jelen rendelet mellékleteiben rögzített adatokat a hivatal, valamint e rendelet alapján döntésre és intézkedésre jogosult más szervek, az adatvédelmi törvény előírásai szerint kezelik és használják fel.

12. Záró rendelkezések

25. § Ez a rendelet 2023. június 22-én lép hatályba.