

Mezőtúr Város Önkormányzat Képviselő-testületének 51/2022. (V. 27.) önkormányzati rendelete

a Mezőtúr Szolnoki út 5-7. szám alatti ipari épületegyüttesben található helyiségek bérbeadásáról

Mezőtúr Város Önkormányzata Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontja, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény, továbbá Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontja alapján, az alábbi rendeletet alkotja:

A rendelet hatálya

1. §

E rendelet hatálya a Mezőtúr Város Önkormányzatának tulajdonában lévő Mezőtúr, belterületi 1937/1, és 1937/2 hrsz-ú, Mezőtúr, Szolnoki út 5. és Szolnoki út 7. szám alatti ingatlanokra terjed ki.

Bérbeadói jogokat gyakorló szervek

2. §

Az 1. § szerinti helyiségek feletti bérbeadói jogokat a Mezőtúr Város Önkormányzata által kijelölt mindenkori üzemeltető gyakorolja, különös tekintettel

- a) a bérleti szerződés megkötésére
- b) a bérleti jogviszony felmondására és megszüntetésére
- c) a bérleti díj szerződés szerinti beszedésére
- d) a beszámítással kapcsolatos feladatok ellátására
- e) a helyiségek birtokba adására és visszavételére
- f) a bérbeadói hozzájárulás megadására és megtagadására
- g) az ingatlanok mindenkori ellenőrzése és felügyelete

A bérbeadás általános szabályai

3. §

(1) Bérleti szerződés csak természetes személlyel vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése szerinti átlátható szervezettel köthető.

(2) A bérleti szerződés tartalmát e rendelet 1. melléklete határozza meg. A szerződés tervezettől eltérni csak Mezőtúr Város Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi, Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának hozzájárulásával lehet.

(3) Bérleti 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.

(4) Az üres, illetve megüresedett helyiségek bérleti jogát haladéktalanul meg kell hirdetni. Üres helyiségnek minősül a helyiség, ha a helyiség bérletére kötött határozatlan vagy határozott idejű bérleti jogviszony megszűnik és a helyiség üzemeltető által történő birtokbavételére is sor került.

(5) Üres helyiséget jogszabályba ütköző, továbbá olyan tevékenység végzésére sem lehet bérbe adni, amely ellentétes az Önkormányzat érdekeivel.

A bérlő kötelezettségei

4. §

(1) A bérlő saját költségére köteles gondoskodni:

- a) a helyiségnek az abban folytatni kívánt tevékenységhez szükséges módon való kialakításáról, felszereléséről, berendezéséről,
- b) a helyiség burkolatának, ajtóinak, ablakainak karbantartásáról, pótlásáról, illetve cseréjéről,
- c) a helyiséghez tartozó homlokzat, biztonsági berendezések karbantartásáról
- d) a helyiségben folytatott tevékenységgel kapcsolatban felmerülő karbantartásról, pótlásról, illetve cseréről,
- e) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
- f) a helyiség, valamint a szerződésben meghatározott közös használatra szolgáló helyiségek és területük tisztántartásáról, illetve a helyiséghez tartozó járdaszakasz napi takarításáról, a tevékenységével összefüggő nem háztartási szemét elszállításáról,
- g) zajszint betartásáról,
- h) az általa folytatni kívánt tevékenység megkezdéséhez, folytatásához szükséges engedélyek beszerzéséről.

(2) Az (1) bekezdésben felsoroltakon kívüli bérlői kötelezettségekre a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó.

(3) A bérlő a helyiségeket harmadik személynek további albérletbe nem adhatja.

(4) A bérlő az 1. §-ban meghatározott ingatlanok területén semmiféle lábasjószágot nem tarthat.

A bérleti díj mértéke, külön szolgáltatások díja

5. §

(1) A bérleti szerződés megkötésekor a rendelet 2. mellékletében meghatározott díjtáblázat szerint kell a helyiségbérleti díjban megállapodni a bérlővel. A díjtáblázatban szereplő bérleti díjtól kevesebb bérleti díjat megállapítani csak Mezőtúr Város Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi, Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának jóváhagyásával lehetséges egyedi kérelem alapján.

(2) A bérleti díjat a bérleti szerződés megkötését követő év végétől kezdődően évenként az előző évi Központi Statisztikai Hivatal által közzétett, hivatalos inflációs rátának megfelelő arányban növelni kell.

(3) A bérleti szerződés szerinti bérleti díj a mindenkori üzemeltetőt illeti meg, aki köteles azt a könyveiben elkülönítetten kezelni. A befolyt bérleti díjat az üzemeltető csak és kizárólag az épületegyüttes felújítására, állagmegóvására fordíthatja. A bérleti díj bevételeinek felhasználására vonatkozóan az üzemeltető minden év január 20-ig köteles felújítási tervet készíteni, melyet Mezőtúr Város Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi, Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága hagy jóvá. A bérleti díj felhasználásáról minden évben az éves beszámolójával egy időben köteles beszámolni Mezőtúr Város Önkormányzata Mezőtúr Város Képviselő-testületének

(4) A bérlő a bérleményen átalakítást, felújítást csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával végezhet. A beruházás számlával igazolt költségeinek 50%-a a bérleti díjba beszámításra kerül úgy, hogy a költségek erejéig a havi bérleti díj 50%-a elengedésre kerül.

(5) A Bérbeadó az Önkormányzat közfeladatainak ellátása céljából, a közfeladat ellátásához szükséges mértékben dönthet a helyiségek ingyenes hasznosításáról. Ebben az esetben a helyiség használatához kapcsolódó összes költség viselése felől, továbbá a közfeladat ellátását meghaladó hasznosítás mértékéig a használat díjáról külön megállapodásban kell rendelkezni.

A bérleti jogviszony megszűnése

6. §

(1) A bérleti szerződés megszűnik, ha:

- a) a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;
- b) a határozott időre, vagy valamely feltétel bekövetkezéséig szóló helyiségbérleti szerződésben a meghatározott idő eltelik, illetőleg a feltétel bekövetkezik;
- c) az arra jogosult felmond;
- d) a bérlő, amennyiben egyéni vállalkozó, az egyéni vállalkozói igazolványát visszavonták, vagy azt a bérlő visszaadta;
- e) a bérlő helyiségbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;
- f) a bérlőt a Magyar Köztársaság területéről kiutasították;
- g) a bérlő meghal és nincs a helyiségbérleti jog folytatására jogosult személy;
- h) a gazdasági társaság, illetőleg a nem gazdasági társaság formában működő jogi személy bérlő jogutód nélkül megszűnik;
- i) a helyiség megsemmisül.

(2) A bérbeadó részéről rendkívüli felmondásra okot adó körülménynek minősül:

- a) ha a bérlő a helyiséget a szerződéstől eltérően hasznosítja, illetve a bérbeadói hozzájárulás nélkül más személynek enged használatot,
- b) ha a bérlő 2 havi bérleti díjjal késedelembe esik és azt a bérbeadó által történt írásbeli felszólítást követő 30 napon belül sem fizeti meg,
- c) ha a bérlő 2 havi rezsiköltséggel és/vagy közös költséggel késedelembe esik és azt a bérbeadó által történt írásbeli felszólítást követő 30 napon belül sem fizeti meg,
- d) a bérleti szerződésben foglalt, az ingatlan állagának fenntartására, megóvására vonatkozó kötelezettségeinek a bérbeadó által történt írásbeli felszólítást követő 30 napon belül sem tesz eleget,

(3) A bérbeadó köteles a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani, ha a bérlő 6 havi bérleti díj tartozással rendelkezik, vagy ha a szerződésben foglalt kötelezettségeinek oly módon nem tesz eleget, hogy az az ingatlan állagát veszélyezteti.

A helyiség átadása és visszaadása

7. §

(1) A bérbeadó a helyiséget a bérleti szerződésben megjelölt állapotban, felszereltséggel és időpontban, leltár szerint köteles a bérlőnek átadni.

(2) A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor – ha a felek másként nem állapodtak meg – az átadáskori állapotban és felszereltséggel köteles a bérbeadónak visszaadni.

(3) A bérleti jogviszony megszűnését követően a volt bérlő jogcím nélküli használóvá válik. A kiürítve át nem adott helyiség használatáért a volt bérlő a használat időtartamára használati díjat tartozik fizetni, amelynek összege a bérleti díjjal megegyező, majd a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltét követő

- a) első félévben az addig megállapított havi bérleti díj kétszeres összege havonta,
- b) az ezt követő minden újabb félévben pedig az a) pont szerint megállapított használati díj kétszerese

8. §

Jelen rendeletre nem terjed ki az önkormányzati tulajdonú lakások bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 20/2011.(XI.15.) önkormányzati rendelet hatálya

9. §

Ez a rendelet 2022. július 1-jén lép hatályba.