

Pilisjászfalu Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2022. (X. 24.) önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek és ingatlanok bérletéről és bérleti díjainak mértékéről

Pilisjászfalu Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontja, (2) bekezdése, Magyarország helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. §. (1) bekezdésében, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvényben foglalt felhatalmazás alapján az önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló ingatlanok, helyiségek bérletéről és mértékéről az alábbi rendeletet alkotja.

A rendelet célja

1. §

A rendelet célja, hogy - a polgári jog alapelveit szem előtt tartva - megteremtse az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló ingatlanok és egyéb helyiségekkel való eredményesebb gazdálkodás feltételeit.

A rendelet hatálya

2. §

A rendelet tárgyi hatálya kiterjed az Önkormányzat tulajdonában álló minden az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló ingatlanra, helyiségre, épületre, telkekre, egyéb önkormányzati tulajdonú földterületre, valamint a közösségi színterekre (továbbiakban: ingatlanok).

Az önkormányzati ingatlanok bérbeadásának jogcímei

3. §

Az önkormányzati ingatlanokat:

- a) pályázat alapján,
 - b) közcélból,
 - c) kérelemre, piaci viszonyok között,
- lehet bérbe adni.

A pályázati eljárás szabályai

4. §

(1) A meghatározott feltételek szerinti pályázatot a bérbeadó írja ki. A pályázat meghirdetésénél biztosítani kell a nyilvánosságot, ennek érdekében a pályázatot meg kell jelentetni az önkormányzat honlapján és ki kell függeszteni az Önkormányzati Hivatal hirdető táblán.

(2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a bérbeadás jogcímét és az e rendeletben meghatározott pályázati feltételeket,
- b) a meghirdetett önkormányzati ingatlan műszaki állapotát és egyéb jellemzőit (helyiségszám, alapterület, műszaki jellemzők),
- c) a bérlet összegét,

- d) az önkormányzati ingatlan megtekintésének lehetőségére vonatkozó tájékoztatást,
- e) a pályázat benyújtásának és elbírálásának határidejét,
- f) az egyéb pályázati feltételeket.

(3) A pályázatot írásban kell benyújtani.

(4) A pályázatnak tartalmaznia kell:

- a) azokat az adatokat, melyek azt igazolják, hogy a kiírt pályázati feltételeknek megfelel,
- b) a pályázó nyilatkozatát, hogy a kiírt pályázati feltételeket elfogadja.

A bérlemény ellenőrzése

5. §

A bérbeadó évente egy alkalommal jogosult a nem lakáscéljára szolgáló ingatlan rendeltetésszerű használatát ellenőrizni.

A bérlő által fizetendő bér

6. §

(1) A bérlő a jelen rendelet 8. §-a szerint megállapított bérleti díjat köteles megfizetni.

(2) Az önkormányzati ingatlan bérlője a tárgyhavi bért minden hónap 10-ig köteles megfizetni számla alapján, banki átutalással, illetve a szerződésben (1. számú melléklet) rögzítettek alapján.

A bérlet megszűnése

7. §

(1) A szerződés megszűnik, ha

- a) a határozott időre kötött szerződés, hosszabbítás nélkül lejár,
- b) a bérbeadó és a bérlő a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik,
- c) a bérlemény megsemmisül,
- d) az arra jogosult felmond,
- e) a bérlő halálával,
- f) a bérlőt a Magyarország területéről kiutasították,
- g) a bérlő bérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti,
- h) a bérlő bérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik.

(2) A határozott időre szóló, illetve valamely feltétel bekövetkezéséig tartó bérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetve a feltétel bekövetkezésekor szűnik meg.

(3) Az önkormányzat bérleti jogviszonyt megszünteti, ha a bérlő díjhátraléka a három havi összeget eléri.

Nem lakás céljára szolgáló helyiségek, illetve területek bérleti és igénybevételi díjai

8. §

(1) Az önkormányzati tulajdonú nem lakáscélú helyiség tartós bérlet esetén fennálló bérleti díja **1.400 Ft/m²/hó.**

- (2) Az önkormányzati tulajdonú közösségi terek **eseti igénybevételi díja óránként 2.000 Ft.**
- (3) Rendezvények tartására alkalmas helyiségek eseti igénybevételi díja óránként **3.000 Ft.** Amennyiben a bérlet az önkormányzati dolgozó jelenlétét teszi szükségessé, a bérleti díjon felül a dolgozók óra díját is meg kell téríteni.
- (4) Az önkormányzati tulajdonú földterületek bérleti díja **50 Ft/m²/hó.**
- (5) Az igénybevételi szándékot a tényleges igénybevétel előtt legalább 8 nappal kell írásban bejelenteni az önkormányzat hivatalánál.
- a) Az igénybevételt a polgármester engedélyezi, amely az írásos igénybevételi kérelem aláírásával történik.
- b) Ezen bekezdésben szabályozott díjakat és kauciót a tényleges igénybevétel megkezdését legkésőbb 72 órával megelőzően kell az önkormányzat ERSTE Banknál vezetett 11600006-00000000-45045062 számú költségvetési számlájára megfizetni.
- c) Az igénylő személy, szervezet, illetve csoport a tényleges igénybevétel megkezdését legkésőbb 72 órával megelőzően köteles teljes, az esetleges vagyoni és nem vagyoni károkozásra és személyi sérülésekre vonatkozó felelősség vállaló nyilatkozatot, valamint az önkormányzat képviselőjének jelenlétében átadás-átvételi jegyzőkönyvet aláírni. Ezek hiányában az igénybevétel nem engedélyezhető.
- d) A kaució visszatérítésére az igénylő személy, szervezet, illetve csoport részére az igénybevételt követően kerülhet sor, amennyiben az önkormányzat képviselője részére átadás-átvételi jegyzőkönyvvel, hitelt érdemlően igazolják, hogy a kibérelt helyiségeiben és mellékhelyiségeiben, valamint azok tartozékaiban és berendezéseiben vagyoni károkozás nem történt és azok hiánytalanul megvannak.

9. §

- (1) A helyiségek igénybevételi díjai alól az igénylő személy, szervezet, illetve csoport részére a polgármester esetileg, legfeljebb évente két alkalommal mentességet biztosíthat, vagy a bérleti díjból engedményt adhat. A kérelmeket írásban a polgármesternél kell kezdeményezni az igénybevétel napját megelőző 8. napig.
- (2) Bérleti díj mentesség illeti meg az egészségügyi alapellátást végző háziorvost, valamint azt a személyt, szervezetet vagy csoportot, aki/amely a helységben a település állampolgárai számára szervez ingyenes programot, eseményt.

10. §

- (1) A nem lakás céljára szolgáló ingatlanok tartós (három hónapot meghaladó időtartamú) bérbeadásával, valamint az ingyenes használatba adással kapcsolatos jogokat a képviselő-testület gyakorolja. A bérbeadás útján hasznosítható helyiségekről nyilvántartást kell vezetni.
- (2) Az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadása pályázat útján valósul meg. A bérbeadás útján történő hasznosításnál elsőbbséget élveznek azok a bérlők, akiknek célja a helyi lakosok ellátása, a lakossági szolgáltatások bővítése.
- (3) A rendelet hatálybalépésekor az összes bérleti jogviszonyt 90 napon belül felül kell vizsgálni.
- (4) A bérleti díj legkisebb mértékét e rendelet határozza meg. A szerződést az önkormányzat nevében a polgármester írja alá.

(5) A nem lakás céljára szolgáló ingatlanok bérleti díja minden év januárjában a KSH által hivatalosan megállapított infláció mértékével növekedik. Ettől eltérő növekedést a bérlővel történő egyeztetés előzi meg. A bérleti díj mértékét a bérlővel minden év február 28-ig közölni kell.

(6) A bérleti szerződés megkötését követően a helyiségnek a bérlő részére történő átadásáról jegyzőkönyvet kell készíteni, amely tartalmazza a helyiség állapotára, tartozékaira, mérőóra állásra és a kapcsolódó megállapításokra vonatkozó adatokat.

(7) A felek megállapodhatnak, hogy a helyiséget a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá. Ebben az esetben a helyiségre fordított szükséges és igazolt költségek a bérleti díjba beszámíthatók.

Közösségi terek, színterek

11. §

(1) A képviselő-testület e rendelettel **közösségi térnek** nyilvánítja:

- a) a Kisiskola épületében lévő tornatermet, szertárat,
- b) az egészségház épületében lévő két klubhelyiséget,
- c) a Kisiskola területén lévő zöldterületet,
- d) a műfüves pálya területét,
- e) a sportpályát,
- f) a Tulipán utca 3 helyrajzi számú területen elhelyezkedő színpadot.

(2) Az (1) bekezdés a) és d) pontja szerinti közösségi terek e rendelet alapján - az önkormányzat számára fennálló időszámban - hasznosíthatók.

12. §

(1) A képviselő-testület e rendelettel Önállóan hasznosítható **közösségi színtérre** nyilvánítja a Kisiskola épületében elhelyezkedő, önálló bejárattal rendelkező öt helyiségből álló épületrészt.

(2) A közösségi színteret az önkormányzat a község lakosságának közművelődési igényeinek kielégítésére, közművelődési tevékenység folytatására tartja fenn.

(3) A közösségi színtér helyiségeinek (a továbbiakban: helyiségek) igénybevételi szándékát a közművelődési munkatárnak kell jelezni a tervezett igénybevétel előtt legalább 7 munkanappal.

(4) A közművelődési munkatárs a közösségi színtér az állandó közművelődési programok és az esetleges egyéb igénybevételek időpontjának figyelembevételével biztosítja a helyiségeket az igénylőknek.

(5) Több kérelmező esetén a helyiséghasználatra az a kérelmező jogosult, aki elsőként jelezte szándékát és a terembérleti szerződést aláírta.

(6) A közösségi színtérrel kapcsolatos szabályok:

- a) hasznosítása kizárólag a (2) bekezdés szerinti személyen keresztül valósulhat meg,
- b) kizárólag eseti jelleggel adható bérbe,
- c) bérleti díja a 8. § (3) bekezdésben foglaltnak megfelelő összeg,
- d) zártkörű rendezvények alkalmával a programot szervezők felelőst neveznek meg, aki teljes anyagi-, büntetőjogi felelősséggel tartozik a közösségi színtér berendezési tárgyaiért, a használt helyiségek állagáért,
- e) kötelesek betartani a közösségi színtér házirendjét,

f) károkozás esetén az okozónak a kárt meg kell térítenie.

(7) A közösségi szintér használatba adásához nem kapcsolódik takarítással kapcsolatos szolgáltatás. A használó köteles azt tisztán és rendben hagyni, a keletkezett hulladékot elszállítani.

(8) A közösségi szintér tárolásra nem használható, az igénybevevő, bérlő a használatot követően eszközeit köteles elszállítani.

(9) A képviselő-testület a közösségi szintér használatát a településen bejegyzett, szabályosan működő helyi egyesületek, nevelési és oktatási intézmények, egyházi szervezetek, önszerveződő közösségek részére hetente egy alkalommal, előre rögzített fix és állandó időpontban, maximum 2 (kettő) óra időtartamra, ingyenesen biztosítja. A 2 (kettő) órát meghaladó igénybevétel rendezvénynek minősül és a bérlésre vonatkozó szabályok alá esik.

Közös szabályok

13. §

(1) A bérleti jogviszony létrehozásakor a közüzemi szerződések felek megegyezése alapján a bérlő nevére átírhatók.

(2) Az átírásra nem kerülő közüzemi díjakat az Önkormányzat hivatala havi rendszerességgel a bérlő számára továbbszámlázza.

14. §

Önkormányzati helyiség bérleti jogának átruházása, cseréje tilos.

15. §

(1) Bármely bérlemény karbantartása a bérlő, felújítása - eltérő megállapodás hiányában - a bérbeadó kötelessége.

(2) A szerződés megszűnésekor a bérlő a bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles átadni a bérbeadónak.

(3) A bérleti jogviszony létesítésekor és megszűnésekor jegyzőkönyvet kell készíteni, melynek melléklete a bérleménnyel kapcsolatos leltár.

(4) A bérleti jogviszony megszűnésekor készített jegyzőkönyv tartalmazza a bérbeadáskori állapotától való eltéréseket.

A kaució

16. §

(1) A kaució arra szolgál, hogy a szerződésben foglalt kötelezettségek nem teljesítése esetén a bérlemény elhagyásakor fennálló tényleges közüzemi tartozásoknak és a szükséges karbantartási munkálatoknak részben, vagy egészben fedezetül szolgáljon.

(2) A bérleti jogviszony létesítésére vonatkozó pályázatok kiírásakor a képviselő-testület eseteként dönt kaució kikötéséről, annak mértékéről.

(3) A kaucióval a bérleti szerződés megszűnésekor el kell számolni, a fel nem használt összeget a volt bérlőnek vissza kell fizetni.

Helyiségek elidegenítésének általános szabályai

17. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítésre történő kijelöléséről, annak feltételeiről a képviselő-testület dönt.

(2) Az elidegenítéssel kapcsolatos szabályokat az önkormányzat vagyonrendeletében foglaltak határozzák meg.

18. §

(1) Amennyiben a bérlő a bérleményen, a bérbeadó előzetes hozzájárulásával saját költségén értéknövelő beruházást végzett, az Ltv. 52. § (2) bekezdésében foglaltakat alkalmazni kell azzal, hogy az értéknövelő beruházás értékét a bérlő vagy a vele együtt lakó személy nevére kiállított, a felújítást igazoló számlák, vagy az önkormányzat által megbízott független ingatlanszakértő által készített szakvélemény alapján kell megállapítani.

(2) Az előzetes hozzájárulás nélküli értéknövelő beruházás megtérítéséről a képviselő-testület dönt.

Az adatvédelemre vonatkozó rendelkezések

19. §

A bérbeadó - jogszabály keretei között - jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, megtagadása, a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében a tudomására jutottak.

Záró rendelkezések

20. §

(1) E rendelet hatályba lépésekor fennálló bérleti jogviszonyokat felül kell vizsgálni.

(2) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Pilisjászfalu Község Önkormányzat Képviselő-testületének a kis iskola bérlésről szóló 4/2013. (I. 30.) önkormányzati rendelet.

21. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Borsó András
polgármester



Geréb Tünde
jegyző

Bérleti Szerződés önkormányzati ingatlan bérbeadásáról

mely létrejött egyrészről:

Pilisjászfalu Község Önkormányzat, 2080 Pilisjászfalu, Bécsi út 33., mint bérbeadó;
másrészről:

Név:

Cím:

Kapcsolattartó:

Elérhetőség: (e-mail);.....(Tel:)

Adószám (jogi személy esetén):,

mint bérlő között az alábbi feltételekkel:

A bérlő bérbe veszi Pilisjászfalu Község Önkormányzat tulajdonában lévő

.....(cím) szám alatti **épületét, termét, helyiségét, területét***

Egyszeri, rendszeres alkalomra*céljából.

Időpont:nap, órától

Időpont:nap,óraig

Bérleti díj: Ft., azaz.....forint.

A bérlő aláírásával igazolja, hogy ismeri, s magára nézve kötelezőnek tartja a bérleményre vonatkozó 14/2022. (X. 24.) önkormányzati rendelet tartalmát.

Egyéb megjegyzés:

.....
.....

A felek a szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt aláírásukkal igazolják. A szerződés kettő eredeti példányban készül, melyből egy példány a bérbeadót, egy példány a bérlőt illeti. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. az irányadó.

Pilisjászfalu,

.....
polgármester
bérbe adó

.....
bérbe vevő

*A megfelelő rész aláhúzendó

