

BUDAPEST XXI. KERÜLET



CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

POLGÁRMESTER

RENDELETTERVEZET

az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 4/1996. (II. 06.) Kt. számú rendelet módosításáról

Készítette: **Dr. Vas Tamás**
jogtanácsos Csevak Zrt.

Előterjesztő: **Tóth Mihály**
polgármester

Az előterjesztés egyeztetve:

Kernné dr. Kulcsár Dóra
Igazgatási irodavezető

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:
a Szociális, Lakásügyi és Egészségügyi Bizottságnak
az Ügyrendi, Jogi, Kisebbségügyi és Rendszertani Bizottságnak
a Tulajdonosi Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

Dr. Szeles Gábor
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel
Önkormányzata Képviselő-testülete
2008. évi **281.** sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2008. 12. 18.

Az előterjesztés leadva: 2008. november 25.

Testületi ülés időpontja:
2008. december 18.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat vagyonkezelő szervezete, a Csevak Zrt. közelmúltbeli tapasztalatai szerint a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának körülményei jelentősen megváltoztak. Miután a Főváros központjához közelebb eső szomszédos kerületekben zajló ingatlanfejlesztések eredményeként nagy mennyiségű újépítésű – korszerű infrastruktúrával ellátott – szabad iroda és üzlethelyiség épült, kerületünkben számottevően csökkent a nem lakás céljára szolgáló helyiségek iránti kereslet. Ezzel egyidejűleg a nagy kereskedelmi üzletláncok helyi megjelenése is csökkentette egyes kiskereskedelmi vállalkozások jövedelmezőségét és ezzel a bérleti jogviszony fenntarthatóságát, továbbá a kiskereskedelmi vállalkozási hajlandóságot kerületünkben.

Mindennek következménye, hogy a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadási lehetőségei csökkennek, az üresen álló helyiségek száma emelkedik, meghosszabbodik az újbóli bérbeadásig eltelő időtartam.

Az önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló Kt. rendelet (továbbiakban: R.) hatályos rendelkezései több szempontból nem alkalmasak a piaci körülmények változásából eredő új helyzet követésére. Az alábbiakban röviden rá kívánunk világítani a lényeges problémákra:

A R. főszabályként kötelezővé teszi az üres helyiségek versenytárgyalás útján történő bérbeadását. Ettől csak a R.-ben meghatározott esetekben lehet eltérni. A versenytárgyalás feltételei – versenytárgyalási biztosíték mértéke, óvadék befizetési kötelezettség, bérleti díj minimum meghatározásának szabályai – azonban számos jelentkezőt eleve eltántorítanak a bérleti jog megszerzésétől, míg más esetekben hosszú ideig üresen álló – meghirdetett – helyiségekre egyetlen jelentkező esetén is idő és költségigényes eljárást kell lefolytatni a bérleti jogviszony létrejöttéig. A (1) versenytárgyalás mellőzésének lehetősége, valamint (2) a megürülő helyiség új bérlő számára történő bérbeadásához szükséges ügyintézés – hirdetmény, versenytárgyalás bonyolítása, bérbeadási feltételek egyeztetése – megkezdése már a helyiség megürülését megelőzően, számottevően eredményesebbé teheti az Önkormányzat helyiséggazdálkodási tevékenységét.

A hatályos szabályozás szerint a R. 13. § (3) bekezdése alapján az „ismételt versenytárgyalás útján sem hasznosítható helyiségek bérbeadásának módjáról a polgármester határoz”. A módosítás célja éppen a vagyonhasznosítás megkönnyítése az eljárás egyszerűsítése, gyorsabbá tétele révén, miként azt az indokolásban kifejtettük.

A hatályos R. gyakorlatilag csak határozott időtartamra – és legfeljebb öt évre – szóló bérleti szerződés megkötését teszi lehetővé a nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében. E rendelkezés a helyiségek bérbeadás útján történő hasznosítása hatékonyságának több szempontból is gátat szab. Egyfelől, a vagyonkezelő szervezet álláspontja szerint a határozott időre szóló szerződés egyes esetekben éppen a tulajdonos önkormányzat rendelkezései jogának gyakorlását korlátozza indokolatlanul, amikor a határozott idő letelténél korábban nem teszi lehetővé a bérbeadó általi rövid határidejű rendes felmondást. Így a bérbeadó akkor sem válhat meg az aktuális bérlőtől, ha a rendkívüli felmondás körébe nem tartozó, azonban nyomós gazdasági érdeke vagy közérdek ezt megkívánná. Másfelől, a fent hivatkozott rendelkezés arra sem biztosít lehetőséget, hogy a bérleménybe jelentős összeget beruházó bérlő egyértelmű biztosítékot kapjon a bérbeadó részéről arra nézve, hogy rendeltetésszerű bérlői magatartása esetén a bérelt helyiség a beruházása megtérülési ideje alatt a birtokában marad (különös tekintettel arra, hogy előbérleti jogot a R. kizárólag a lakosság alapellátása körébe tartozó tevékenységet folytató bérlő számára enged kikötni, míg az ismételt bérbeadás lehetőségét csak a szolgáltatási tevékenységet végző bérlő részére teszi lehetővé). Ezekben az esetekben a bérbeadónak és a bérlőnek egyaránt az érdekét szolgálja az akár hosszabb időtartamú, határozott időre kötött bérleti szerződés.

Mivel a 15 év a határozott bérleti idő felső határa csupán, a bérbeadónak nagy mozgásteret biztosít az optimális szerződéses feltételek kialakítására, különösen annak figyelembe vételével, hogy az előterjesztői szándék szerint határozatlan idejű bérleti szerződés megkötésére is lehetőség lenne. Jelentős értékű beruházást végrehajtó bérlő hosszú távú berendezkedése ugyanakkor a bérbeadói (önkormányzati) érdekeket is szolgálja. Szerződésszegés hiányában pedig a rendes felmondás jogát gyakorló bérbeadó egyébként is tetemes kompenzációt lenne köteles fizetni a beruházó bérlőnek, amennyiben az az értéknövelő beruházásokat bérbeadói hozzájárulással végezte.

Több esetben okozott nehézséget, illetve a bérlő távozásához is vezethet, hogy a hatályos R. szerint a bérlő személyében beálló változás esetén a bérleti jogot átvevő fél csak akkor mentesül az ún. átengedési díj megfizetése alól, ha olyan gazdasági társaság, amelynek az átadó fél maga is tagja. E rendelkezés nem életszerű, tekintve, hogy a bérlő személyében beállott változások esetei közül ez csupán egy, nem is a leggyakoribb eset, melynek önkényes előnyben részesítése nem indokolt. Célszerűnek tartjuk e kedvezményt kiterjeszteni mindazon esetekre is, amelyekben az átadó féllel tulajdonosi vagy vezető tisztségviselői jogviszonyban álló személy vagy gazdálkodó szervezet az átvevő fél, illetőleg az átvevő fél tulajdonosa vagy vezető tisztségviselője. Mivel az ilyen személyváltozás háttérben rendszerint adminisztratív okok állnak, és a helyiségben végzett tényleges tevékenységet érdemben nem érinti, a helyzet nem esik a bérleti jog átruházásával azonos megítélés alá, és a bérlővel (bérleti jogot átadóval és átvevővel) szemben nem méltányos a nagy összegű átengedési díj kivetése.

Jelen rendeletmódosítással kifejezetten azokat az eseteket kívánjuk a kedvezmény körébe bevonní, ahol a bérlői személyváltozás egy tulajdonosi, ügyvezetői érdekkörön belül történik. Ezekben a helyzetekben – a kezelő tapasztalatai szerint – jellemzően adminisztratív bérlőváltásról van szó, miként a fenti indokolásban kifejtettük.

Mindezekre tekintettel indokoltnak mutatkozik a R. szabályozásának rugalmasabbá tétele a bérbeadásra vonatkozó eljárás tekintetében. Ennek érdekében az alábbi elvek mentén javasoljuk a R. módosítását:

A helyiség hasznosításának módjáról a polgármester, mint a tulajdonos önkormányzat képviselője döntsön a kezelő javaslata alapján oly módon, hogy a három hónapot meghaladó ideje üresen álló helyiségek tekintetében mellőzhető legyen a versenytárgyalás, amennyiben a helyiségre kettőnél kevesebb jelentkező van.

A bérleti szerződés időtartamát – ide értve annak legfeljebb 15 évre meghatározott vagy határozatlan mivoltát is – a polgármester, mint a tulajdonos önkormányzat képviselője határozza meg a kezelő – a bérleti jogviszony körülményeinek, valamint a leendő bérlő által végzendő indokolt és a bérbeadó által előzetesen jóváhagyott beruházások figyelembe vételével előkészített – javaslata alapján.

Szükséges definiálni az üres helyiség fogalmát, valamint lehetővé tenni a bérbeadási eljárás megindítását azon helyiségek esetében is, amelyek kiürítésének határnapja ismert, és 30 napon belüli naptári időpont.

A R.-ben foglalt mentességet az átengedési díj megfizetése alól mindazon esetekre is javasoljuk kiterjeszteni, amelyekben a bérleti jogot átadó fél és az átvevő fél között a kapcsolatot a vezető tisztségviselő személye, vagy a felek között fennálló tulajdonosi jogviszony (egyik fél a másiknak tulajdonosa/tagja vagy mindkét fél ugyanazon személy vagy gazdálkodó szervezet tulajdonában áll vagy mindkét fél ugyanazon gazdálkodó szervezetnek a tulajdonosa) jelenti.

Mindezeken túl, itt nyílik lehetőség a R. 24. § (2) bekezdése b) pontjának pontosítására, mivel a rendelkezésben feltüntetett hivatkozás (R. 19. § (3) bekezdése) téves. A helyes hivatkozás a

R. 17. § (3) bekezdésének rendelkezéseit hívja fel. Ugyancsak itt nyílik mód a R. 17. § (3) bekezdése szövegének tartalmi pontosítására.

Fentiekre tekintettel kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozott idejű helyiségbérlet időtartamának módosítására vonatkozó javaslatot fogadja el és a rendeletet alkossa meg!

Budapest, 2008. november .

Tóth Mihály
polgármester

RENDELETALKOTÁS

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 4/1996. (II.06.) Kt. számú rendelet módosításáról szóló rendeletét megalkotja.

A határozati javaslat elfogadásához a Képviselő-testület minősített többségű támogató szavazata szükséges.

**.../2008. (XII. ...) Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Kt. sz. rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának
feltételeiről szóló 4/1996. (II.06.) Kt. számú rendelet módosításáról**

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésében, továbbá a helyi önkormányzatokról szóló módosított 1990. évi LXV. törvény 79. §. (2) bekezdése b) pontjának rendelkezései szerint kapott felhatalmazás alapján az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló, a 14/1997. (V.27.) Kt., a 27/2000. (X.24.) Kt., a 31/2000. (XI.21.) Kt., a 34/2001. (XII.18.) Kt., a 27/2002. (XI.26.) Kt., a 42/2003. (XII.16.) Kt., a 37/2004. (IX.21.) Kt., a 42/2004. (XI.16.) Kt., a 30/2005. (XI.15.) Kt., a 7/2006. (III.21.) Kt., a 32/2006. (XI.7.) Kt., valamint a 2/2008. (I.24.) Kt. rendeletekkel módosított 4/1996. (II.06.) számú Kt. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) módosítására az alábbi rendeletet alkotja:

1. § A Rendelet 7. §-a számozása 7. § (1) bekezdésre módosul, és a következő (2) bekezdéssel egészül ki:

- „(1) Nem lehet 4 hónapnál hosszabb időre bérbe adni azokat a helyiségeket, amelyek felújításáról, lebontásáról, átalakításáról, korszerűsítéséről a Kt. döntött, és az említett munkák megkezdéséig kevesebb, mint hat hónap van hátra.
- (2) Bérbe adni üres vagy üresnek minősülő helyiséget lehet. Üres helyiségnek minősül
- a) az a határozott időre bérbe adott helyiség, amelyre a bérleti szerződés harminc napon belül megszűnik és a helyiségre a bérlővel újabb szerződés megkötésére nem kerül sor, erre tekintettel a helyiség kiürítésre kerül, vagy
- b) az a határozatlan időre bérbe adott helyiség, amelyre a bérleti szerződést a felek közös megegyezéssel megszüntették, vagy valamelyik fél felmondás útján megszüntette és a másik fél a felmondást tudomásul vette, valamint a bérleti jogviszony megszűnéséig és a helyiség kiürítéséig harminc napnál rövidebb idő van hátra.”

2. § A Rendelet 9. § a.) pontjának szövege helyébe a következő szöveg lép:

- „a) aki a bérleti jogot versenytárgyalás során vagy a polgármester döntése útján elnyerte,”

3. § A Rendelet 10. §-a a következő h) ponttal egészül ki:

- „h) a helyiség három hónapot meghaladóan üres, és a helyiséget bérbe venni kívánók száma kevesebb, mint kettő.”

4. § A Rendelet 17. § (3) bekezdésének szövege helyébe a következő szöveg lép:

- „(3) A polgármester a hozzájárulás feltételeként köteles kikötni, hogy a bérlőtársak a bérleményre megállapított bérleti díj 300 %-kal növelt összegének arányos részét kötelesek egyetemlegesen megfizetni az utóbb bérlőtárrá váló személy által ténylegesen használt terület – de minimum a teljes bérlemény területének 10 %-a – után, míg a bérlemény további részei tekintetében a bérleményre megállapított bérleti díj arányos részének 100 %-a fizetendő.”

5. § (1) A Rendelet 18. § (1) bekezdésének szövege helyébe a következő szöveg lép:

- „(1) A helyiséget határozatlan időre, illetőleg feltétel bekövetkeztéig lehet bérbe adni. Indokolt esetben a helyiség határozott időre is bérbe adható. A bérbeadás időtartamáról a polgármester dönt.”

(2) A Rendelet 18. § (2) bekezdésének szövege helyébe a következő szöveg lép:

„(2) A határozott időre szóló bérbeadásról és annak időtartamáról a polgármester dönt a bérleti jogviszony körülményeinek, valamint a leendő bérlő által végzendő indokolt és a bérbeadó által előzetesen jóváhagyott beruházások figyelembe vételével. A határozott időtartam azonban nem haladhatja meg a 15 évet. A helyiség a határozott idő eltelte után a bérlőnek ismételt bérbe adható, ha az általa végzett tevékenység ellátása az önkormányzat érdekében áll.”

(3) A Rendelet 18. § (3) bekezdése hatályát veszti.

6. § A Rendelet 19. § (3) bekezdése a) pontjának szövege helyébe a következő szöveg lép:

„a) határozatlan vagy határozott idejű szerződésnél, valamint, ha az előbérleti jog jogosultjával köt szerződést akkor a helyiség előző évre érvényes éves bérleti díjának a Képviselő-testület által minden év november 30-ig meghatározott növelt összegére,”

7. § A Rendelet 24. § (2) bekezdése b) pontjának szövege helyébe a következő szöveg lép:

„b) a 17. § (3) bekezdésben meghatározott magasabb bérleti díj megfizetésének vállalása,”

8. § A Rendelet 25. § (4) bekezdésének rendelkezései helyébe a következő szöveg lép:

„(4) Ha a helyiség bérleti jogát átengedő fél és az átvevő fél között a vezető tisztségviselő személye, vagy a felek között fennálló tulajdonosi jogviszony (egyik fél vagy vezető tisztségviselője a másiknak tulajdonosa/tagja vagy mindkét fél ugyanazon személy vagy gazdálkodó szervezet tulajdonában áll vagy mindkét fél vagy vezető tisztségviselője ugyanazon gazdálkodó szervezetnek a tulajdonosa) révén hitelt érdemlően bizonyított kapcsolat (továbbiakban: kapcsolat) áll fenn, és az átvevő fél az átengedőnek a helyiségben végzett tevékenységét legalább részben folytatja, úgy az e rendelet szerinti használati jog átengedési díjat az átvevő félnek csak akkor kell megfizetnie, ha az átengedővel fennállt kapcsolata a bérleti jogviszony fennállása alatt megszűnik, vagy a társaság az átengedőnek a helyiségben végzett tevékenységét nem folytatja tovább. Az évenkénti bérleti díj megállapításakor a társaságnak igazolnia kell, hogy kapcsolata az átengedővel továbbra is fennáll. A nyilatkozattétel elmulasztása esetén a kapcsolat megszűntnek tekintendő.”

9. § E rendelet 2009. január 1. napján lép hatályba.

Tóth Mihály
polgármester

dr. Szeles Gábor
Jegyző

**4/1996. (II.06.) Budapest-Csepel
Önkormányzata Kt. számú rendelete**

**Az önkormányzat tulajdonában álló nem
lakás céljára szolgáló helyiségek
bérbeadásának feltételeiről**

**.../2008. (XII...) Budapest XXI. Kerület
Csepel Önkormányzata Kt. sz. rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló nem
lakás céljára szolgáló helyiségek
bérbeadásnak feltételeiről szóló 4/1996.
(II.06.) Kt. számú rendelet módosításáról**

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésében, továbbá a helyi önkormányzatokról szóló módosított 1990. évi LXV. törvény 79. §. (2) bekezdése *b)* pontjának rendelkezései szerint kapott felhatalmazás alapján az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló, a 14/1997. (V.27.) Kt., a 27/2000. (X.24.) Kt., a 31/2000. (XI.21.) Kt., a 34/2001. (XII.18.) Kt., a 27/2002. (XI.26.) Kt., a 42/2003. (XII.16.) Kt., a 37/2004. (IX.21.) Kt., a 42/2004. (XI.16.) Kt., a 30/2005. (XI.15.) Kt., a 7/2006. (III.21.) Kt., a 32/2006. (XI.7.) Kt., valamint a 2/2008. (I.24.) Kt. rendeletekkel módosított 4/1996. (II.06.) számú Kt. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) módosítására az alábbi rendeletet alkotja:

1. § A Rendelet 7. §-a számozása 7. § (1) bekezdésre módosul, és a következő (2) bekezdéssel egészül ki:

7. § Nem lehet 4 hónapnál hosszabb időre bérbe adni azokat a helyiségeket, amelyek felújításáról, lebontásáról, átalakításáról, korszerűsítéséről a Kt. döntött, és az említett munkák megkezdéséig kevesebb, mint hat hónap van hátra.

„(1) Nem lehet 4 hónapnál hosszabb időre bérbe adni azokat a helyiségeket, amelyek felújításáról, lebontásáról, átalakításáról, korszerűsítéséről a Kt. döntött, és az említett munkák megkezdéséig kevesebb, mint hat hónap van hátra.

(2) Bérbe adni üres vagy üresnek minősülő helyiséget lehet. Üres helyiségnek minősül

a) az a határozott időre bérbe adott helyiség, amelyre a bérleti szerződés harminc napon belül megszűnik és a helyiségre a bérlővel újabb szerződés megkötésére nem kerül sor, erre tekintettel a helyiség kiürítésre kerül, vagy

b) az a határozatlan időre bérbe adott helyiség, amelyre a bérleti szerződést a felek közös megegyezéssel megszüntették, vagy valamelyik fél felmondás útján megszüntette és a másik fél a felmondást tudomásul vette, valamint a bérleti jogviszony megszűnéséig és a helyiség kiürítéséig harminc napnál rövidebb idő van hátra.”

2. § A Rendelet 9. § a.) pontjának szövege helyébe a következő szöveg lép:

9. § A helyiséget annak kell bérbe adni, a.) aki a bérleti jogot versenytárgyalás során elnyerte,

„a) aki a bérleti jogot versenytárgyalás során vagy a polgármester döntése útján elnyerte,”

3. § A Rendelet 10. §-a a következő h) ponttal egészül ki:

„h) a helyiség három hónapot meghaladóan üres, és a helyiséget bérbe venni kívánók száma kevesebb, mint kettő.”

17. § (3) A polgármester a hozzájárulás feltételeként köteles kikötni, hogy az eredeti bérlő és az utóbb bérlőtárssá váló személy az általa ténylegesen használt terület, de minimum a bérelt terület 10%-a után az eredeti bérleti díjának 300 %-kal növelt összegét köteles - egyetemlegesen - megfizetni.

18. § (1) Ha a helyiségre vonatkozó bérleti szerződés felmondással, a bérlő jogutód nélküli megszűnésével, a bérlő halálával szűnt meg a helyiséget újból csak határozott időre vagy feltétel bekövetkeztéig lehet bérbe adni.

(2) A határozott időre szóló bérbeadás időtartamáról a polgármester dönt az időtartam, azonban nem lehet hosszabb, mint 5 év. A helyiség az 5 év eltelte után a bérlőnek ismételten bérbe adható, ha az általa végzett szolgáltatási tevékenység ellátása az önkormányzat érdekében áll.

(3) Határozatlan időre akkor adható bérbe a helyiség, ha ezt a feltételt a versenytárgyalási kiírás tartalmazza.

4. § A Rendelet 17. § (3) bekezdésének szövege helyébe a következő szöveg lép:

„(3) A polgármester a hozzájárulás feltételeként köteles kikötni, hogy a bérlőtársak a bérleményre megállapított bérleti díj 300 %-kal növelt összegének arányos részét kötelesek egyetemlegesen megfizetni az utóbb bérlőtárssá váló személy által ténylegesen használt terület – de minimum a teljes bérlemény területének 10 %-a – után, míg a bérlemény további részei tekintetében a bérleményre megállapított bérleti díj arányos részének 100 %-a fizetendő.”

5. § (1) A Rendelet 18. § (1) bekezdésének szövege helyébe a következő szöveg lép:

„(1) A helyiséget határozatlan időre, illetőleg feltétel bekövetkeztéig lehet bérbe adni. Indokolt esetben a helyiség határozott időre is bérbe adható. A bérbeadás időtartamáról a polgármester dönt.”

(2) A Rendelet 18. § (2) bekezdésének szövege helyébe a következő szöveg lép:

„(2) A határozott időre szóló bérbeadásról és annak időtartamáról a polgármester dönt a bérleti jogviszony körülményeinek, valamint a leendő bérlő által végzendő indokolt és a bérbeadó által előzetesen jóváhagyott beruházások figyelembe vételével. A határozott időtartam azonban nem haladhatja meg a 15 évet. A helyiség a határozott idő eltelte után a bérlőnek ismételten bérbe adható, ha az általa végzett tevékenység ellátása az önkormányzat érdekében áll.”

(3) A Rendelet 18. § (3) bekezdése hatályát veszti.

19. § (3) Amennyiben a szerződés megkötésére nem versenytárgyalás alapján kerül sor a polgármester a bérleti díj vonatkozásában a következők szerint tehet ajánlatot,

a) határozott idejű szerződésnél és ha az előbérleti jog jogosultjával köt szerződést akkor az előző évre érvényes éves bérleti díjnak a Képviselő-testület által minden év november 30-ig meghatározott növelt összegére,

24. § b) a 19. § (3) bekezdésben meghatározott magasabb bérleti díj megfizetésének vállalása,

6. § A Rendelet 19. § (3) bekezdése a) pontjának szövege helyébe a következő szöveg lép:

„a) határozatlan vagy határozott idejű szerződésnél, valamint, ha az előbérleti jog jogosultjával köt szerződést akkor a helyiség előző évre érvényes éves bérleti díjának a Képviselő-testület által minden év november 30-ig meghatározott növelt összegére,„

7. § A Rendelet 24. § (2) bekezdése b) pontjának szövege helyébe a következő szöveg lép:

„b) a 17. § (3) bekezdésben meghatározott magasabb bérleti díj megfizetésének vállalása,„

8. § A Rendelet 25. § (4) bekezdésének rendelkezései helyébe a következő szöveg lép:

25. § (4) Ha az átengedő olyan gazdasági társaságnak engedi át a helyiség bérleti jogát, amelynek maga is tagja, és a társaság az átengedőnek a helyiségben végzett tevékenységét legalább részben folytatja, úgy az e rendelet szerinti használati jog átengedési díjat csak akkor kell megfizetnie, ha az átengedő a társaságból kilép, vagy a társaság az átengedőnek a helyiségben végzett tevékenységét nem folytatja tovább. Az évenkénti bérleti díj megállapításakor a társaságnak igazolnia kell, hogy az eredeti bérlő továbbra is tagja a társaságnak. A nyilatkozattétel elmulasztása esetén a tag a társaságból kilépettnek tekintendő.

„(4) Ha a helyiség bérleti jogát átengedő fél és az átvevő fél között a vezető tisztségviselő személye, vagy a felek között fennálló tulajdonosi jogviszony (egyik fél vagy vezető tisztségviselője a másiknak tulajdonosa/tagja vagy mindkét fél ugyanazon személy vagy gazdálkodó szervezet tulajdonában áll vagy mindkét fél vagy vezető tisztségviselője ugyanazon gazdálkodó szervezetnek a tulajdonosa) révén hitelt érdemlően bizonyított kapcsolat (továbbiakban: kapcsolat) áll fenn, és az átvevő fél az átengedőnek a helyiségben végzett tevékenységét legalább részben folytatja, úgy az e rendelet szerinti használati jog átengedési díjat az átvevő félnek csak akkor kell megfizetnie, ha az átengedővel fennállt kapcsolata a bérleti jogviszony fennállása alatt megszűnik, vagy a társaság az átengedőnek a helyiségben végzett tevékenységét nem folytatja tovább. Az évenkénti bérleti díj megállapításakor a társaságnak igazolnia kell, hogy kapcsolata az átengedővel továbbra is fennáll. A nyilatkozattétel elmulasztása esetén a kapcsolat megszüntnek tekintendő.”

9. § E rendelet 2009. január 1. napján lép hatályba.

Tóth Mihály
polgármester

Dr. Szeles Gábor
jegyző

1. számú melléklet

1. Az előterjesztés egyeztetve: **Kernné dr. Kulcsár Dóra** igazgatási irodavezetővel

Az előterjesztéssel kapcsolatban megfogalmazott észrevételeim az alábbiak:

- A helyiségek versenytárgyalás nélküli bérbeadás lehetőségének biztosításával nem értek egyet, azt csupán másodlagos megoldásként, legalább egy eredménytelenül zárult versenytárgyalást követően tartom indokoltnak. A 9. § (1) a) pontjának szövegét az alábbiak szerint javaslom elfogadni: „aki a bérleti jogot versenytárgyalás során, vagy lefolytatott versenytárgyalási eljárás eredménytelenségét követően a polgármester döntése útján elnyerte”. A 10. § h) pontjának javasolt módosításával kapcsolatban nem világos, hogy versenytárgyalási kiírás hiányában miként derülne ki az a tény a Kezelő számára, hogy a helyiség bérbevételére jelentkezők száma kevesebb mint kettő. Erre tekintettel a 10. § h) pontjának szövegére az alábbiakat javaslom: „a helyiség 3 hónapot meghaladóan üres, és a lefolytatott versenytárgyalás jelentkezők hiányában eredménytelen”.
- A 15 éves határozott idő biztosítását – különösen mivel az előterjesztés tárgyát képező rendelet-tervezet elfogadásával a határozatlan időre történő bérbeadás lesz az elsődleges - túl soknak tartom, mivel a határozott időre kötött szerződés nem bontható fel rendes felmondással, csak szerződésszegés esetén rendkívüli felmondással. Ezért a 15 év határozott idő biztosítása jelentős korlátozás a bérbeadó oldalán.
- A 25. § (4) bekezdésben meghatározott lehetőséget a lehető legszűkebben javaslom meghatározni. Álláspontom szerint a bérleti jog átengedésének lehetőségét nem célszerű kiterjeszteni, az az önkormányzat érdeke, hogy a bérlővel közvetlenül szerződjön, és ne jöjjenek létre „helyiségátadások”, ami gyakorlatilag bizonyíthatatlanul, de albérlési konstrukciót takarnak. A hatályos szabályozásban meghatározott lehetőséget szűkíteni, nem bővíteni javaslom.

Budapest, 2008. november 25.

Kernné dr. Kulcsár Dóra
Igazgatási irodavezető