

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 10/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelete

a helyiségek bérletéről

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 2. melléklet m) és n) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró érdekképviselői szervek véleményének kikérésével, továbbá Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 37/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 35. § (2) bekezdésében és 1. melléklet 1. pont 1.1.1. alpontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Jogi és Ügyrendi Bizottsága és Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 37/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 3.1.2. és 3.1.4. pontjában foglalt véleményezési jogkörében eljáró Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet *Általános rendelkezések*

1. A rendelet hatálya, bérbeadói jogok gyakorlása

1. §

(1) E rendelet hatálya alá tartoznak – a (2) és (3) bekezdésben foglalt kivétellel - Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: bérbeadó) tulajdonában lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a továbbiakban: helyiségek).

(2) A közfeladat ellátása céljából használatba adott helyiségekre az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) szabályai az irányadóak.

(3) A bérbeadó gazdasági társaságai és intézményei a használatukba adott helyiségeket a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) és a Vagyonrendelet szabályai szerint hasznosíthatják.

2. §

A helyiségek vonatkozásában a bérbeadó jogkört az Ltv., a Vagyonrendelet és e rendelet keretei között a bérbeadó gyakorolja, akinek megbízásából, nevében és képviselőként a Miskolc Holding Zrt. (a továbbiakban: Megbízott) jár el, aki e tevékenysége körében részt vesz a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontja szerinti közfeladat ellátásában.

2. Értelmező rendelkezések

3. §

E rendelet alkalmazásában:

1. energiahatékonyság növekedését eredményező beruházás, felújítás: az energiahatékonyságról szóló 2015. évi LVII. törvény szerinti olyan beruházás, illetve felújítás, amely révén a beüzemelt és üzemeltetett tárgyi eszközzel a végsőenergia-fogyasztás csökkenését eredményező energiamegtakarításra kerül sor, függetlenül attól, hogy a megtakarítás villamosenergia, földgáz, távhő vagy egyéb energiaforrás vonatkozásában mutatkozik.
2. ideiglenes albérletbe adás: az a hasznosítás, amelyik 1 évnél rövidebb időtartamra szól,
3. nagy értékű beruházás: amelynek nettó értéke eléri a bérlemény 1 éves nettó helyiségbérének megfelelő összeget.

3. A helyiségbérleti jogviszony keletkezése

4. §

(1) A bérbeadó a rendelkezése alatt álló üres helyiségeket elsősorban pályázat útján jogosult bérbe adni. A pályázaton csak átlátható szervezet vagy természetes személy ajánlata fogadható el.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakon kívül a helyiségek bérbeadása megvalósulhat pályázaton kívül is, azaz:

- a) a határozott idejű bérleti szerződés lejártát követő, újabb határozott időtartamra szóló bérbeadással a 11. §-ban foglaltak szerint,
- b) a minimálisan pályázható helyiségbéren való eredménytelen pályáztatást követő bérbeadással a 12. §-ban foglaltak szerint,
- c) átmeneti, legfeljebb 12 hónap időtartamra szóló bérbeadással vagy
- d) jogszabály rendelkezése alapján.

II. Fejezet

A helyiségbérleti jogviszony keletkezése pályázat útján

5. §

(1) Megbízott köteles a pályázatok minden lényeges információt és feltételt tartalmazó pályázati hirdetésnyének a saját honlapján és ügyfélszolgálatán való közzétételéről gondoskodni.

(2) A pályázatot a pályázati hirdetésnyben megjelöltek szerinti formában és tartalommal kell a pályázati hirdetésnyben meghatározott határidő lejártáig benyújtani.

(3) Amennyiben a Megbízott a helyiségben gyakorolható tevékenységet meg kívánja határozni, köteles az erre vonatkozó tájékoztatást a pályázati hirdetésnyben a pályázók tudomására hozni.

(4) A pályázatok benyújtására a hirdetésny megjelenésétől számított legalább nyolc napos határidőt kell biztosítani.

(5) Amennyiben a hirdetésnyben megadott határidőn belül érvényes ajánlat nem érkezik, Megbízott a helyiségre vonatkozó hirdetésny folyamatos beadási határidő megjelölésével módosítja.

(6) A folyamatos beadási határidő alatt beérkező, a helyiségre vonatkozó érvényes ajánlat beérkezésétől számított 3 munkanap elteltét követően Megbízott a hirdetményt – a pályázat eredményességének megállapítása mellett – törli.

6. §

A nyílt pályázaton kizárólag az vehet részt, aki:

- a) a 8. § alapján nincs kizárva a pályázók köréből,
- b) nyilatkozatot tesz a pályázati feltételek elfogadásáról,
- c) vállalja az e rendelet és a 18. § (2) bekezdésben foglalt közgyűlési határozat szerinti szerződéskötést,
- d) a pályázati letéti díjat Megbízott ügyfélszolgálati pénztárába vagy a pályázati hirdetményben megjelölt bankszámlájára előzetesen befizeti, vagy a befizetést az ajánlat benyújtásáig igazolja. A pályázati letéti díj bankgaranciával is kiváltható.
- e) vállalja a helyiségbérleti szerződés megkötésével egyidejűleg óvadék megfizetését, vagy a bérleti szerződésben foglalt fizetési kötelezettségek teljesítését ugyanilyen mértékű bankgaranciával biztosítja.

7. §

A pályázati letéti díj mértéke a pályázati hirdetményben meghatározott minimálisan pályázható helyiségbér négyszerese. Abban az esetben, ha a pályázó rendelkezik más önkormányzati helyiségre vonatkozó hatályos helyiségbérleti szerződéssel, a pályázati letéti díj mértéke a minimálisan pályázható helyiségbér kétszerese, feltéve, hogy a hatályos helyiségbérleti szerződés időtartama alatt a helyiségbér-, vagy a bérbeadó által számlázott szolgáltatásokból eredő, 30 napot meghaladó díjtartozása nem állt fenn.

8. §

Ki van zárva a pályázók köréből:

- a) aki, vagy a vele a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény alapján kapcsolt vállalkozásban lévő személy a pályázat benyújtását megelőző 2 éven belül rendelkezett önkormányzati helyiségre kötött helyiségbérleti szerződéssel és bérleti jogviszonya a bérbeadó részéről rendkívüli felmondással szűnt meg,
- b) aki, vagy a vele a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény alapján kapcsolt vállalkozásban lévő személy Önkormányzati tulajdonra vonatkozóan fennálló bérleti jogviszonnyal rendelkezik, vagy már megszűnt a bérleti jogviszonya és helyiségbér, bérbeadó által számlázott szolgáltatásokból eredő díj, vagy a Megbízott tagvállalatai felé közüzemi – így különösen vízdíj, fűtődíj, földgázdíj, áramdíj, szemétszállítási díj -, tartozása áll fenn,
- c) akinek az önkormányzati, vagy az állami adóhatóság felé tartozása áll fenn.

9. §

(1) Pályázni kizárólag a bérbeadó által a hirdetmény megjelenésekor kiadott, az adott pályázati típushoz kapcsolódó adatlapon lehet.

(2) A pályázati adatlap tartalmazza:

- a) természetes személy esetén nevét, születési nevét, anyja nevét, születési helyét és idejét, lakcímét, adóazonosító jelét, személyigazolványa számát, valamint e-mail és telefonos elérhetőségét,

- b) jogi személy és jogi személyiséggel nem rendelkező egyéb szervezet, valamint egyéni vállalkozó esetében a pályázó székhelyét, cégjegyzékszámát, nyilvántartási számát, adószámát vagy közösségi adószámát, bankszámlaszámát, vezető tisztségviselő nevét, valamint a pályázó e-mail és telefonos elérhetőségét,
 - c) a pályázott helyiségben folytatandó tevékenység megjelölését.
- (3) Az egyes helyiségekben nem végezhető olyan tevékenység, amely:
- a) ellentétes az Önkormányzat érdekeivel, fejlesztési elképzeléseivel, vagy
 - b) a jó erkölcsöt, a közizlést sérti.
- (4) A pályázati adatlap vagy a mindenkori pályázati hirdetményben meghatározott mellékletek esetleges hiányossága esetén a Megbízott a pályázatok bontását követően rövid úton, elektronikus levélben, a pályázatok bontását követő 8 naptári napos határidő tűzése mellett a hiányok pótlására szólítja fel a pályázót.

10. §

(1) A pályázat nyertese:

- a) az a pályázó, aki egyedülként nyújt be a pályázati hirdetményben foglaltaknak megfelelő, érvényes pályázatot, vagy
- b) több érvényes pályázat esetén az a pályázó, aki a licitálás során a helyiségbérre a legmagasabb ajánlatot teszi.

(2) A licitálás szabályait a pályázati hirdetmény tartalmazza.

(3) A nyertes pályázó által megfizetett pályázati letéti díj összegét a nyertes pályázó által fizetendő óvadéki díjba be kell számítani, míg a nem nyertes pályázók részére a nyertes pályázó személyének megállapításától számított 30 naptári napon belül vissza kell fizetni. A Megbízott a pályázati letéti díj után kamatot nem fizet.

(4) A nyertes pályázó a helyiségbérleti szerződést a Megbízott értesítő levelének kézhezvételétől számított 30 napon belül köteles megkötni.

(5) Amennyiben a pályázat nyertese a helyiségbérleti szerződés megkötését az érdekkörében felmerült okból elmulasztja, a pályázati letéti díjat elveszíti. A pályázat nyertesének visszalépése esetén, a Megbízott a helyiségbérleti szerződés megkötését a soron következő legjobb ajánlatot tevő pályázónak jogosult felajánlani. Ha a második helyezett ezzel a jogával élni nem kíván, a helyiség hasznosítására irányuló újabb pályázat kiírásáról kell intézkedni.

III. Fejezet

A helyiségbérleti jogviszony keletkezése pályázaton kívül

11. §

(1) A helyiségbérleti jogviszonynak a bérleti időtartam lejárta miatt történő megszűnését követően, a helyiség újabb határozott időtartamra - a helyiségbér aktualizálása mellett - további legfeljebb 5 évre bérbe adható.

(2) A bérlő az önkormányzati helyiségre újabb határozott idejű bérbeadás keretében akkor jogosult, ha:

- a) helyiségbér-, vagy a bérbeadó által számlázott szolgáltatásokból eredő díjtartozása nem áll fenn,
- b) közüzemi szolgáltatókkal szemben fennálló tartozása nincs, kivéve, ha annak rendezésére részletfizetési megállapodást kötött és
- c) a bérlő a helyiségbérleti szerződésből származó kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette.

12. §

(1) Eredménytelen pályáztatást követően, a legalább 2 hónapja nem hasznosított helyiségeket Megbízott jogosult csökkentett helyiségbérrel való bérbeadásra meghirdetni és a helyiséget legfeljebb 5 éves határozott időtartamra bérbe adni.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott időtartam lejártát követően, a helyiség újabb határozott időtartamra bérbe adható, a 11. §-ban foglaltak figyelembe vételével.

13. §

Az üresen álló helyiségek átmenetileg, a nemzeti vagyonról szóló törvény és a Vagyonrendelet korlátai között, pályázati eljárás mellőzésével, legfeljebb 12 hónap időtartamra ideiglenesen bérbe adhatóak. Ebben az esetben a bérbeadó és a bérlő a bérleti szerződés feltételeiben szabadon megállapodhat. Ezen bekezdés szerinti bérbeadás időtartama a helyiség üresen állásának időtartamába nem számít bele.

IV. Fejezet

A helyiségbérleti jogviszony

4. A helyiségbérleti szerződés tartalma

14. §

E rendelet 2. §-a alapján, a helyiségbérleti szerződés megkötése során a bérbeadó képviselőjében a Megbízott jár el. A helyiségbérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) a bérlő azonosításához feltétlenül szükséges adatokat: a nevét, születési nevét, anyja nevét, születési helyét és idejét, valamint az ezeket igazoló okmány típusát és sorszámát, gazdasági társaság esetén: a cégnevet, képviselőjének nevét és személyi adatait, a cég székhelyét, adószámát és cégjegyzékszámát, a cég számlaszámát számláját vezető pénzügyintézet megnevezését
- b) a bérlemény azonosításához feltétlenül szükséges adatokat: cím, bérleménykód, alapterület, főrendeltetésű rész,
- c) a szerződés időtartamát,
- d) a helyiségben folytatható tevékenység megnevezését,
- e) a helyiségbér mértékét, fizetésének módját, határidejét,
- f) bérlői kötelezettségek teljesítésének biztosítékait, különös tekintettel az óvadékra,
- g) a bérbeadót terhelő, de a bérlő által elvégzett munkák elszámolásának módját,
- h) bérbeadó ellenőrzési joga gyakorlásának feltételeit, módját, és az ahhoz kapcsolódó együttműködési szabályokat,
- i) helyiségbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a bérbeadói hozzájárulás feltételeit.

15. §

(1) A helyiség bérbeadása – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – legfeljebb 5 éves határozott időre, határozatlan időtartamra vagy feltétel bekövetkezéséig történhet.

(2) Abban az esetben, ha a bérlő a helyiségbérleti szerződésben nagy értékű beruházás megvalósítását vállalja, a helyiség bérbeadása legfeljebb 10 éves határozott időre szól. Amennyiben a bérlő a nagy értékű beruházást önhibájából – a szerződésben vállalt határidőig, de legfeljebb a szerződéskötéstől számított ötödik év végéig – nem hajtja végre, az a szerződés bontó feltételének minősül.

16. §

(1) A helyiségben folytatni kívánt tevékenységet a bérleti szerződésben meg kell határozni.

(2) A bérlő köteles a tevékenységének megváltoztatásához a bérbeadótól előzetesen hozzájárulást kérni. A használat megváltoztatására csak a bérbeadói hozzájárulás megadását követően kerülhet sor.

5. A bérlő kötelezettségei

17. §

(1) A pályázat nyertese köteles a helyiségbérleti szerződés megkötésével egyidejűleg óvadékot fizetni.

(2) Az óvadék mértéke – a (3) bekezdésben foglalt kivétellel - a helyiségbérleti szerződésben meghatározott havi bruttó helyiségbér négyszerese.

(3) Abban az esetben, ha a pályázat nyertese rendelkezik más önkormányzati helyiségre vonatkozó hatályos helyiségbérleti szerződéssel, az óvadék mértéke a havi bruttó helyiségbér kétszerese.

18. §

(1) A bérlő kötelezettsége a (2) bekezdés szerinti helyiségbér határidőben történő megfizetése.

(2) A helyiségbér számítás rendszerét - az 1. mellékletben meghatározott övezeti besorolás figyelembe vételével – a Megbízott előterjesztése alapján a Közgyűlés határozattal állapítja meg.

19. §

A bérleti jogviszony időtartama alatt a bérlő köteles:

- a) gondoskodni az épület, továbbá a közös használatú helyiségek és területek járvány és közegészségügyi szempontoknak is megfelelő tisztításáról és megvilágításáról, amennyiben az a bérlő tevékenysége miatt vált szükségessé;
- b) túrni a helyiség bérbeadói ellenőrzését.

6. A helyiségbér csökkentése

20. §

A minimálisan pályázható helyiségbért a bérbeadó Közgyűlésének Városgazdálkodási, és -üzemeltetési Bizottsága piaci indokoltság esetén jogosult csökkenteni, amely esetben a minimálisan pályázható helyiségbér legfeljebb a 18. § (2) bekezdés szerinti közgyűlési határozatban meghatározott alap helyiségbér 50%-áig csökkenhet.

21. §

E rendelet 12. §-a szerint bérbe adott helyiségek esetében, a minimálisan pályázható helyiségbér legfeljebb a 18. § (2) bekezdés szerinti közgyűlési határozatban meghatározott alap helyiségbér 30%-áig csökkenhet azzal, hogy a csökkentésre folyamatosan, havonta legfeljebb 10 %-os mértékkel kerülhet sor.

22. §

E rendelet 13. §-a szerinti bérbeadás esetében, a helyiségbér-kedvezmény nem lehet több a 18. § (2) bekezdés szerinti közgyűlési határozatban meghatározott alap helyiségbér 30%-ánál, a legalább 6 hónapja üresen álló helyiség esetében 50%-ánál, a legalább 12 hónapja üresen álló helyiség esetében 70%-ánál. A helyiségbér-kedvezményt a bérlő 12 hónapon belül – függetlenül az általa bérelt bérlemények számától – egy helyiségre vonatkozóan, csak egyszer veheti igénybe.

23. §

(1) Amennyiben a bérlő előzetes bérbeadói hozzájárulás és erre vonatkozó külön megállapodás alapján:

- a) a helyiség értékét jelentősen növelő munkát,
- b) az épület központi berendezéseinek a helyiségben lévő részei vagy a helyiségben lévő egyedi fűtőberendezés üzemképessé tételére vagy pótlására, cseréjére vonatkozó munkát vagy
- c) egyéb, a rendeltetésszerű használat biztosításához indokolt beruházást végez el a helyiségben, a bérlő kérelme esetén, a bérbeadó a bérlő igazolt és a bérbeadó által elfogadott nettó beruházási értékének legfeljebb 100 %-át a nettó helyiségbérbe beszámíthatja.

(2) A bérbeadó a bérlő által az adott bérleményhez közvetlenül kapcsolódó épületre fordított közvetlen beruházás vagy a teljes ingatlanra fordított, előzetesen egyeztetett és jóváhagyott beruházásainak nettó értékét akár 100%-os mértékben is megtéríti a bérlő által fizetendő bruttó helyiségbérbe történő bérbeszámítás útján.

(3) Az (1) és a (2) bekezdésben foglalt esetekben a bérlő a megállapodásban rögzített időtartam alatt, a havonta esedékes helyiségbér megállapodásban foglalt mértékének megfelelő összegéig, de legfeljebb a havi helyiségbér 20 %-ának megfelelő mértékig válik jogosulttá a bérbeszámításra, kivéve, ha a bérbeszámítás elfogadott bruttó összege a 3 éves bruttó helyiségbér összegét meghaladja. Ebben az esetben a havi bruttó helyiségbér 50%-ának megfelelő mértékig engedélyezhető a bérbeszámítás.

(4) Az (1) és a (2) bekezdésben foglalt esetben, amennyiben az energiahatékonyság növekedését eredményező beruházásnak, felújításnak minősül, a bérlő a megállapodásban rögzített időtartam alatt, a havonta esedékes helyiségbér megállapodásban foglalt mértékének megfelelő összegéig, de legfeljebb a havi helyiségbér 30 %-ának megfelelő mértékig válik jogosulttá a bérbeszámításra, kivéve, ha a bérbeszámítás elfogadott bruttó összege a 3 éves bruttó helyiségbér összegét meghaladja. Ebben az esetben a havi bruttó helyiségbér 60 %-ának megfelelő mértékig engedélyezhető a bérbeszámítás.

(5) A helyiség átalakítása idejére, de legfeljebb a helyiségbérleti jogviszony első 4 hónapjának időtartamára a bérbeadó különösen méltányolható esetben helyiségbér mentességet állapíthat meg.

(6) A 15. § (2) bekezdés szerinti esetben, amennyiben az (1) és (2) bekezdés szerinti bérbeszámításra nem kerül sor, a bérbeadó kötelezettséget vállalhat arra, hogy a beruházás nagyságrendjének

arányában, a 15. § (2) bekezdésben rögzített időtartamig, a bérleti jogviszonyt rendes felmondással nem szünteti meg.

7. Helyiség bérleti jogának átruházása

24. §

(1) A bérlő a helyiség bérleti jogát kizárólag a bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulásával ruházhatja át. Ezen hozzájárulást a bérbeadó abban az esetben adja meg, ha a bérbeadóval szerződő fél vállalja az e rendeletben foglalt szabályok szerinti szerződés megkötését.

(2) A bérleti jog átruházásához való hozzájárulást a bérbeadó megtagadhatja, ha:

- a) a bérlő nem felel meg a 11. § (2) bekezdés szerinti feltételeknek,
- b) a kérelem benyújtásakor a bérleti jog átvevőjével szemben fennállnak a 8. § szerinti kizáró okok vagy
- c) önkormányzati érdekből.

(3) Határozott idejű bérleti jog a jogviszonyból még fennálló időtartamra ruházható át.

(4) A bérleti jogot átadó félnek egyszeri hozzájárulási díjat kell fizetni a bérbeadó részére, amelynek mértéke a havi bruttó helyiségbér kétszeresének megfelelő összeg. A hozzájárulási díj a bérleti jogviszony megszűnésekor nem követelhető vissza.

(5) A bérleti jog átvevője a helyiséget a helyiségbérleti szerződés megkötését követően, a Megbízott által aláírt jegyzőkönyvben rögzített állapotfelmérés mellett veheti birtokba.

(6) A bérlő és a bérleti jog átvevője a bérleti jog átruházására vonatkozó szerződést a bérbeadó írásbeli hozzájárulásának kézhezvételétől számított 30 napon belül köteles megkötöni. Amennyiben a szerződés aláírására e határidőn belül a bérlőnek vagy a bérleti jog átvevőjének felróható okból nem kerül sor, a bérbeadói hozzájárulás hatályát veszti és a megfizetett hozzájárulási díj sem fizethető vissza.

8. Helyiség bérleti jogának cseréje

25. §

(1) A bérlő a helyiség bérleti jogát kizárólag a bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulásával cserélheti el.

(2) A hozzájárulás feltétele, hogy a bérlő rendelkezzen az I-II. övezetben legkésőbb 2005. január 01. napjától hatályos, a III-VI. övezetben legkésőbb 2005. július 01. napjától hatályos bérleti szerződéssel (a továbbiakban: új típusú szerződés). Az új típusú szerződésnek nem minősülő szerződések alapján használt helyiségek esetében a hozzájárulás további feltétele, hogy a bérlő kösse meg a hozzájárulás kiadása napján hatályos jogszabályi rendelkezések szerinti és a 18. § (2) bekezdés szerinti közgyűlési határozatban foglalt díjbesorolásnak megfelelő szerződést.

(3) A (2) bekezdésben foglaltakon túlmenően a hozzájárulás további feltétele, hogy a két, cserével érintett helyiség bérlőjének egy-egy havi bruttó helyiségbért, mint térítési díjat a helyiségek cseréjére vonatkozó kérelem bérbeadónak történő benyújtásáig meg kell fizetni. A térítési díj megfizetését igazoló dokumentum a kérelem mellékletét képezi.

(4) Az önkormányzati helyiség bérleti jogának elcseréléséhez való hozzájárulást a bérbeadó megtagadhatja, ha:

- a) másik megfelelő helyiség nem áll a bérbeadó tulajdonában vagy
- b) a bérlők bármelyike nem felel meg a 11. § (2) bekezdés szerinti feltételeknek.

9. Albérletbe adás

26. §

(1) A bérlő a helyiség egészét vagy egy részét kizárólag a bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulásával adhatja albérletbe, legfeljebb egy albérló részére.

(2) A hozzájárulás feltétele, hogy a bérlő rendelkezzen új típusú szerződéssel. Az új típusú szerződésnek nem minősülő szerződés alapján használt helyiség esetében a hozzájárulás feltétele, hogy a bérlő kösse meg a hozzájárulás kiadása napján hatályos jogszabályi rendelkezések szerinti és a 18. § (2) bekezdés szerinti közgyűlési határozatban foglalt díjbesorolásnak megfelelő szerződést.

(3) A bérbeadó az albérletbe adást legfeljebb 2 évre engedélyezi.

27. §

A helyiség egészének vagy egy önálló működésre alkalmas részének albérletbe adásához való hozzájárulás megadását a bérbeadó megtagadhatja, ha:

- a) a bérlő nem felel meg a 11. § (2) bekezdés szerinti feltételeknek,
- b) ha az albérló vagy a vele a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény alapján kapcsolt vállalkozásban lévő személy a kérelem benyújtását megelőző 2 éven belül rendelkezett önkormányzati helyiségre vonatkozó bérleti szerződéssel és bérleti jogviszonya a bérbeadó részéről rendkívüli felmondással szűnt meg, vagy
- c) önkormányzati érdekből.

28. §

(1) A jóváhagyás iránti kérelem benyújtásakor a bérlő – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - bruttó 1 havi helyiségbér összegének megfelelő mértékű eljárási díjat köteles fizetni. Abban az esetben, ha a helyiség csak egy része kerül albérletbe adásra, úgy az eljárási díjat az albérletbe adott területtel arányosan kell megfizetni.

(2) Ideiglenes albérletbe adás esetén az (1) bekezdésben meghatározott összeg 50 %-a az eljárási díj.

(3) A bérlőnek az albérlet útján hasznosított területre eső helyiségbér 120 %-át kell fizetnie, a kizárólag a bérlő által használt terület díja a bérleti szerződés szerint fizetendő.

(4) Az albérlethez történő hozzájárulás időtartamának meghosszabbítása esetén az (1) bekezdésben meghatározott eljárási díjat – a (3) bekezdésben rögzített emelésre tekintet nélkül – ismételten meg kell fizetni.

V. Fejezet

A jogcím nélküli helyiséghasználat

29. §

A jogcím nélküli helyiséghasználó a használat kezdetétől a helyiségbérenek megfelelő összegű használati díjat köteles a bérbeadónak fizetni.

VI. Fejezet
Adatvédelmi rendelkezések

30. §

(1) A bérbeadó az e rendeletben foglaltak végrehajtása során tudomására jutott személyes adatokat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezéseinek megfelelően kezeli.

(2) A bérbeadó az e rendeletben foglalt feladatai ellátása során a pályázó, valamint a bérlő természetes személyek adatai közül az alábbi adatokat kezeli: név, születési név, anyja neve, születési hely és idő, lakóhely.

(3) Az adatkezelés célja az e rendeletben meghatározott döntések előkészítése, valamint a bérleti jogviszony létesítéséhez és megszüntetéséhez előírt feltételek ellenőrzése, a bérleti jogviszonyból eredő követelések behajtása, illetve ügyfélszolgálati tevékenység ellátása. Az adatkezelés a szükséges mértékben történhet.

(4) A bérbeadó az adatokat az adatfelvételtől számított 8 évig kezeli.

(5) A bérbeadó az adatokat papír alapon és elektronikus formában tárolja.

(6) A bérbeadó az adatokat haladéktalanul köteles törölni, ha:

- a)* az adatkezelés nem a (3) bekezdésben meghatározott célból történt, vagy
- b)* azt jogszabály előírja.

31. §

Hatályát veszti a helyiségek bérletéről szóló 19/2011 (V.18.) önkormányzati rendelet.

32. §

Ez a rendelet 2023. május 5-én lép hatályba.

Miskolc, 2023. április 27.

Dr. Ignác Dávid
jegyző

Veres Pál
polgármester

Övezeti besorolások

1. I. övezet:

a Széchenyi utcában (kivéve: Széchenyi 92, 94), Városház téren, Déryné utcában, Hunyadi utca Városház tér és Bartók B. tér közötti részén és az Ady E. utca Széchenyi utca és a Zsolcai kapu közötti részének páratlan oldalán elhelyezkedő helyiségek.

2. II. övezet:

az Arany J. utcában, a Kossuth utcában, a Kazinczy utca Régiposta utcáig terjedő szakaszán, az Erzsébet téren, a Rákóczi utca déli tehermentesítő útig tartó részén, a Szemere és a Corvin utcának az Uitz B. utcáig terjedő szakaszán, valamint a Munkácsy M. utcában elhelyezkedő helyiségek.

3. III. övezet:

a Széchenyi utca 92 és 94 szám, a Szentpáli utca Régiposta u. és Horváth L. út közötti szakasza, az Uitz u., a Csengey u., a Bajcsy Zsilinszky u. és a Vörösmarty M. utcák Soltész Nagy K. útig tartó szakasza, a Király u. Vörösmarty M. útig terjedő szakaszán, az Ady E. utca Széchenyi utca és a Zsolcai kapu közötti részének páros oldalán és a , Miskolc-Tapolcán elhelyezkedő helyiségek.

4. IV. övezet:

A József A. út, a Hunyadi u. (kivéve az I. övezetbe tartozó szakaszát), a Tizeshonvéd, Nagyváthy J. utca, Szt. István u., Győri kapu, Andrássy u., Kiss tábornok u., Nagy Lajos K. és Árpád utca. Soltész N.K. utca - Bem József u. – Bihari J. u. - Dankó Pista u.- Mindszent tér – Papszer u. – Bartók tér – Hunyadi u. – Ilona u. – Vologda u. – Fazekas u. – Jókai M. u. – Szeles u.- Ady E. u. – Zsolcai kapu által határolt terület helyiségei, amelyek az I.-II.-III. övezetekben nem szerepelnek.

5. V.) övezet:

A Fazekas, Jókai, Szeles utca, továbbá a város valamennyi helyisége, kivéve a I-II-III-IV-VI övezet helyiségeit.

6. VI. övezet:

A Martin-kertvárosban, Szirmán, Görömbölyön, Perecesen és Bükkszentlászlón lévő helyiségek.

Végső előterjesztői indokolás

Az előterjesztés Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának a helyiségek bérletéről szóló, 19/2011. (V.18.) számú rendelete helyébe lépő, szabályozásában és szerkezetében is új helyiségrendeletének megvitatására és elfogadására tesz javaslatot az alábbiak szerint:

Az új helyiségrendelet kidolgozásának egyik indoka az volt, hogy a helyiségek bérletéről szóló 19/2011. (V.18.) számú rendelet, a hatályba lépését követően eltelt 12 év alatt nem fedte le a piaci viszonyokat, a folyamatosan változó élethelyzetekre reagálás következtében szövegében ellentmondások, logikai hiányosságok, párhuzamos szabályozások keletkeztek, melyek kiküszöbölése időszerűvé vált.

Szerkezetét tekintve az új rendelet I- IV. fejezete számba veszi a bérleti jogviszony keletkezésének lehetséges jogcímeit, tartalmazza az azokhoz kapcsolódó konkrét anyagi és eljárásjogi szabályokat, döntési jog- és hatásköröket, valamint rendelkezik a bérlők és a bérbeadók jogairól, kötelezettségeiről, a bérleti jogviszony fennállása alatt érvényesülő szabályokról a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény felhatalmazó rendelkezéseivel összhangban.

A rendelet V-VI. fejezete pedig a jogcím nélküli helyiséghasználat mellett az adatvédelmi rendelkezésekre is kitér.

Az új rendelettervezet megalkotásának főbb irányelvei az alábbiak:

- Értelmező rendelkezések bevezetése
- Bérleti jogviszony keletkezésének egyértelműsítése
- Bérleti jogviszony tartalmára vonatkozó rendelkezések kiegészítése, pontosítása
- Egyéb módosítási javaslatok

A rendelettervezet pontosítja a helyiségbérleti jogviszony keletkezésének egyes jogcímeit, miszerint a rendelkezés alatt álló üres helyiségeket elsősorban pályázat útján lehet bérbe adni. A helyiségek bérbeadása az alábbi esetekben valósulhat meg pályázaton kívül:

- a) a határozott idejű bérleti szerződés lejártát követő, újabb határozott időtartamra szóló bérbeadással,
- b) a minimálisan pályázható helyiségbéren való eredménytelen pályáztatást követő bérbeadással,
- c) átmeneti, legfeljebb 12 hónap időtartamra szóló bérbeadással vagy
- d) jogszabály rendelkezése alapján.

A bérbeadó az önkormányzati helyiségeket továbbra is elsősorban pályázat útján jogosult bérbe adni. A helyiségek bérletéről szóló 19/2011. (V.18.) számú rendeletben foglaltaktól eltérően az új rendelet nem ad lehetőséget a helyiségbérleti jogviszony meghívásos eljárás keretein belül történő létesítéséhez, a helyiségek kizárólag pályázat útján, valamint az üresen álló helyiségek átmenetileg, a nemzeti vagyonról szóló törvény és a Vagyonrendelet korlátai között, pályázati eljárás mellőzésével, legfeljebb 12 hónap időtartamra ideiglenesen hasznosíthatók. Ebben az esetben a bérbeadó és a bérlő a bérleti szerződés feltételeiben szabadon megállapodhatnak.

A pályázatok benyújtására továbbra is a papíralapú pályázati út biztosított, azonban célként került meghatározásra az elektronikus pályázati rendszer bevezetése, mely egy egyszerűbb, hatékonyabb és költségtakarékosabb eljárást fog biztosítani a jelenlegi papíralapú pályázati rendszerénél. A rendelet részletesen szabályozza a pályázatok benyújtására, érvényességük megállapítására, a

szerződéskötéshez szükséges dokumentumok benyújtására és vizsgálatára, valamint a pályázat eredményeként létrejövő szerződés megkötés feltételeire vonatkozó szabályokat.

A rendelet új szabályozást alkalmaz a legalább 3 hónapja üresen álló helyiségek esetében, mely szerint a helyiségbér-kedvezmény nem lehet több a vonatkozó közgyűlési határozatban meghatározott alap helyiségbér 30 %-ánál, a legalább 6 hónapja üresen álló helyiség esetében 50 %-ánál, a legalább 12 hónapja üresen álló helyiség esetében 70 %-ánál. A helyiségbér-kedvezményt a bérlő 12 hónapon belül – függetlenül az általa bérelt bérlemények számától – egy helyiségre vonatkozóan, csak egyszer veheti igénybe.

A bérlővel a bérleti szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítése, illetve a rendeletben szabályozott feltételek fennállása esetén újabb helyiségbérleti szerződés köthető. Ilyen feltétel, hogy a bérlőnek helyiségbér, illetve a bérbeadó által számlázott szolgáltatási díjakból eredő fizetési kötelezettsége, valamint esedékes közüzemi díjtartozása ne álljon fenn, a felújítási megállapodásban foglalt kötelezettségét teljesítse, továbbá, hogy a helyiségbérleti jogviszony fennállása alatt probléma ne merüljön fel.

Az új helyiségrendelet alapján az újonnan létrejövő - feltételekhez kötött - esetleges hosszabb időtartamú bérleti jogviszonyok esetében növelhető a bérlők investíciós, valamint szerződéskötési szándéka, tekintettel arra, hogy a rendeletben meghatározott 10 év hosszú időtartam, mely alatt a bérlők kötelezettségük teljesítése esetén biztonsággal használhatják az önkormányzati helyiséget.

A korábbi rendeletben található hiányosságok az újonnan alkotott rendeletben pótlásra kerültek, az abban használt fogalmak minden esetben kifejtésre kerültek az értelmező rendelkezésben.

A rendelettervezet megfelel a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet rendelkezéseinek. A javasolt szabályozás összhangban van az uniós jogból eredő kötelezettségekkel harmonizált magyar jogszabályokkal, ezáltal az uniós jogból eredő kötelezettségekkel való összhangja biztosított. A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény szerinti, Európai Unió intézményeivel és tagállamaival történő egyeztetési kötelezettség a jelen rendelettervezettel kapcsolatban az Önkormányzatot nem terheli.

Az előkészítő álláspontja szerint az előterjesztés indokolását a Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III.13.) IM rendelet 20. §-a alapján a Nemzeti Jogszabálytárban közzé kell tenni.