

A helyi önkormányzatról szóló törvény 20. szakasz 1. bekezdés 10. pontja (Az SZK Hivatalos Közlőnye, 129/07. és 83/14. – másik törvény) és Magyarkanizsa község alapszabálya 47. szakasz 1. bekezdés 6. pontja (Magyarkanizsa Község Hivatalos Lapja, 4/14. sz. – egységes szerkezetbe foglalt szöveg, 8/14., 4/16. és 15/16. sz.) alapján a Magyarkanizsai Községi Képviselő-testület 2016. _____ tartott ülésén meghozta az alábbi

RENDELETET
az üzlethelyiségekről

I. ALAPVETŐ RENDELKEZÉSEK

1. szakasz

Ez a rendelet szabályozza:

- a Magyarkanizsa község köztulajdonában álló üzlethelyiségek bérbeadásának általános feltételeit
- a bérleti díj mértékének megállapítási módját
- Magyarkanizsa község szerveinek a jelen rendelet végrehajtásában fennálló hatáskörét
- az üzlethelyiségek bérbeadásának eljárását
- az üzlethelyiségek használatba adásának eljárását
- az üzlethelyiségek bérbeadásával, illetve használatával kapcsolatban fennálló kölcsönös viszonyok szabályozását és
- az üzlethelyiségek használatának felügyeletét.

2. szakasz

E rendelet értelmében üzlethelyiség: az az üzlethelyiség, amelyen a köztulajdoni jogosultság jogosultja Magyarkanizsa község (a továbbiakban: község).

E rendelet értelmében a község köztulajdoni jogosultsága körébe tartozó üzlethelyiség az az állami tulajdonú üzlethelyiség is, amelyen a nyilvántartások községi szerv vagy szervezetet tartanak nyilván használóként, valamint az az üzlethelyiség, amelyet községi szerv vagy szervezet olyan jogügylet alapján használ, amely alapul szolgálhat a nyilvántartásokban a szervnek vagy szervezetnek használóként való bejegyzésére.

3. szakasz

E rendelet értelmében üzlethelyiség bérbeadása: a nem községi szervnek vagy szervezetnek a közvetlen hatáskörgyakorlását, hanem bérbe-, illetve használatba adás révén bevételszerzést szolgáló üzlethelyiségnek (ún. kereskedelmi ingatlanok) az előírt eljárásban a község mint bérbeadó (a továbbiakban: bérbeadó) részéről jogi vagy természetes személy mint bérlő (a továbbiakban: bérlő) részére – meghatározott bérleti díj ellenében – a bérlő bejegyzett tevékenységének ellátására történő bérbeadása.

4. szakasz

Az üzlethelyiséget a község közvetlenül, az arra illetékes községi szervek révén adja bérbe.

E rendelet végrehajtásában az alábbi községi szervek és szervezetek vesznek részt:

- Magyarkanizsai Községi Tanács (a továbbiakban: Községi Tanács),
- magyarkanizsai polgármester (a továbbiakban: polgármester),
- a Községi Közigazgatási Hivatal vagyoni jogi ügyekben hatáskörrel rendelkező szervezeti egysége,
- a Községi Közigazgatási Hivatal pénzügyekben hatáskörrel rendelkező szervezeti egysége,
- az üzlettérbizottság.

5. szakasz

A község a törvénnyel összhangban a község köztulajdonában álló ingatlanok egységes nyilvántartása érdekében köteles nyilvántartást vezetni az üzlethelyiségekről, valamint nyilvántartást a községi szervek által használt üzlethelyiségek állapotáról, értékéről és alakulásáról.

Az üzlethelyiségek nyilvántartását a község köztulajdonában álló ingatlanok egységes nyilvántartása körében a Községi Közigazgatási Hivatal vagyoni jogi ügyekben hatáskörrel rendelkező szervezeti egysége vezeti.

A községi szervek által használt üzlethelyiségek állapotáról, értékéről és alakulásáról fölvetett nyilvántartást a Községi Közigazgatási Hivatal pénzügyekben hatáskörrel rendelkező szervezeti egysége vezeti.

II. AZ ÜZLETHELYISÉG BÉRBEADÁSÁNAK ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI

6. szakasz

Bérbeadás tárgya olyan üzlethelyiség, amely üzlethelyiségként történő használatra alkalmas.

Az e szakasz 1. bekezdése szerinti alkalmasság: az üzlethelyiség olyan építészeti, műszaki állapota, amely teljesíti a bérlet céljával megjelölt tevékenység ellátásához szükséges minimális szabványokat.

A bérbe adandó üzlethelyiség szabály szerint külön bejárattal rendelkezik.

A bérbeadás tárgya kivételesen olyan helyiség is lehet, amelynek nincs külön bejárata, de az adott tevékenységfajta ellátására alkalmas.

Bérbeadás tárgya lehet községi tulajdonban álló bódé vagy kisebb könnyűszerkezetes építmény.

7. szakasz

Ha a bérbe vett üzlethelyiség üzleti vagy üzleti és lakóépületben található, a bérlő a bérbeadás tárgyául szolgáló üzlethelyiségen kívül használhatja az üzlethelyiséget magában foglaló épületben található, az üzlethelyiség használatával közvetlenül összefüggő közös helyiségeket, berendezéseket és vezetékeket is.

8. szakasz

Üzlethelyiség üzleti tevékenység gyakorlására adható bérbe.

A bérlet ideje alatt az üzlethelyiség rendeltetése nem változhat.

9. szakasz

Bérbe vett üzlethelyiség albérletbe nem adható ki.

A bérlő az üzlethelyiségben semmiféle üzleti vagy technikai együttműködést nem folytathat.

Az e szakasz 1. bekezdésébe ütközően kötött szerződés semmis.

10. szakasz

Üzlethelyiség szabály szerint határozott időre, öt évre adható bérbe.

Üzlethelyiség kivételesen – a Községi Tanács e rendelettel összhangban hozott külön döntése alapján – hosszabb időre is bérbe adható.

Üzlethelyiség kivételesen – az üzletbizottság javaslatára a Községi Tanács e rendelettel összhangban hozott külön döntése alapján – emberbaráti szervezetnek, kiemelt községi jelentőségű egészségügyi, művelődési, tudományos, közoktatási, sport-, szociális és gyermekvédelemi civilszervezetnek és egyesületnek határozatlan időre adható bérbe.

Arról, hogy e szakasz 3. bekezdése értelmében mely emberbaráti szervezet egészségügyi, művelődési, tudományos, közoktatási, sport-, szociális és gyermekvédelemi civilszervezet és egyesület számít kiemelt községi jelentőségűnek, a Községi Tanács külön aktussal dönt.

11. szakasz

A bérlő az üzlethelyiség bérleti szerződésének megkötésekor a bérletből fakadó kötelezettségek megfizetésének biztosítékául négyhavi bérleti díj mértékének megfelelő pénzügyi biztosítékot köteles letenni váltókezesességgel ellátott váltó formájában, vagy pedig ilyen összegű pénzeszközt letétbe helyezni a község letéti számlájára.

Civilszervezet és politikai párt – ha az üzlethelyiséget közvetlen egyezséggel vette bérbe – az e szakasz 1. bekezdésében írt pénzügyi biztosítékot nem köteles letenni.

12. szakasz

Az üzlethelyiséget a bérlő birtokába a Községi Közigazgatási Hivatal vagyoni jogi ügyekben hatáskörrel rendelkező szervezeti egységének meghatalmazott alkalmazottai adják át.

Az üzlethelyiség átadásáról jegyzőkönyvet kell fölvenni, amely megállapítja az üzlethelyiség állapotát (hány helyiségből áll, mekkora az alapterülete, milyen állapotban van, stb.) és az üzlethelyiséggel együtt járó költségek fizetési kötelezettségének megállapításához fontos adatokat (mérőórák számlálójának állása stb.).

A bérlő legkésőbb a bérleti szerződés aláírását követő 30 napon belül köteles megkezdeni az üzlethelyiség használatát annak a tevékenységnek a gyakorlására, amelynek érdekében az üzlethelyiséget bérbe vette.

A bérlő kivételesen később is megkezdheti az üzlethelyiség használatát annak a tevékenységnek a gyakorlására, amelynek érdekében az üzlethelyiséget bérbe vette az esetben, ha az üzlethelyiség átalakítását vagy a bérbe vett üzlethelyiségen tőke megtartó munkálatok kivitelezését engedélyezték számára.

A bérlő a bérbe vett üzlethelyiséget a teljes bérleti idő alatt köteles használni, illetve csak kivételesen, indokolt esetben mellőzheti a használatát.

13. szakasz

A bérlő az üzlethelyiséget a bérleti viszony fennállása alatt köteles jó gazda gondosságával használni.

14. szakasz

A bérbe vett üzlethelyiségért a bérlő köteles bérleti díjat fizetni.

Olyan üzlethelyiség után, amelynek bérleti jogát a bérlő nyílt árverés vagy írásbeli ajánlatgyűjtés eljárásában szerezte meg, az adott eljárásban megajánlott, illetve a bérleti jog megszerzéséhez alapul szolgáló bérleti díjat kell fizetni, olyan üzlethelyiség után pedig, amelyen a bérlő az e rendelet 49. szakasz 1. bekezdés 3., 4., 5., 6., 10., és 11. pontja szerinti közvetlen egyezséggel szerzett bérleti jogot, az addig fizetett mértéknek megfelelő, de a díjjegyzékben megállapított bérleti díjnál nem alacsonyabb bérleti díjat kell fizetni.

Olyan üzlethelyiség után, amelynek bérleti jogát a bérlő az e rendelet 49. szakasz 1. bekezdés 1. 2., 9. és 12. pontja szerinti közvetlen egyezséggel szerezte meg, a bérleti díjat a bérbeadó díjjegyzéke szerint kell fizetni.

A bérletdíj-fizetési kötelezettség az üzlethelyiség átadás-átvételének napjával jön létre.

A bérleti díjat számla alapján az előző hónapra a folyó hó 15. napjáig kell megfizetni.

Fizetési késedelem esetén a bérlő a bérbeadó elszámolása alapján törvényes késedelmi kamatot köteles fizetni.

Kivételesen az e rendelet 49. szakasz 1. bekezdés 7. pontja szerint közvetlen egyezséggel 30 napnál rövidebb időre bérbe adott üzlethelyiség után a bérleti díj fizetését külön kell szabályozni.

15. szakasz

A bérlő köteles fedezni az üzlethelyiség napi karbantartásának költségeit, valamint rendszeresen fizetni az elfogyasztott villanyáram, víz, fűtés, személtszállítás költségét, az üzlethelyiség utáni társasházi közös költséget és az üzlethelyiség használatával összefüggő egyéb költségeket.

Az üzlethelyiség használatával összefüggő költségek fizetési kötelezettsége az üzlethelyiség bérbe vételének napjával kezdődik.

16. szakasz

A bérlő a bérleti viszony fennállása idején köteles végezni az üzlethelyiség napi karbantartását.

17. szakasz

A bérbeadó előzetes beleegyezése nélkül a bérlő az üzlethelyiségen nem végezhet átalakítást.

A bérlő kérésére az üzlethelyiség átalakítására vonatkozó előzetes beleegyezést a Községi Közigazgatási Hivatal vagyoni jogi ügyekben hatáskörrel rendelkező szervezeti egységének javaslatára a Községi Tanács adja meg.

A bérlő az előzetes beleegyezés megadása iránti kérelemben köteles részletezni az üzlethelyiség átalakításához szükséges munkálatokat, és kérelméhez műszaki vázrajzot mellékelni.

A bérelt ingatlanon e szakasz 1. bekezdésével összhangban elvégzett átalakítás összes költsége a bérlőt terheli.

E rendelet értelmében átalakítás: a fennálló üzlethelyiségen olyan építészeti és egyéb munkálatok kivitelezése, amelyek az építményben megváltoztatják a térszervezést, a berendezéseket, gépészetet, felszerelést és vezetékeket azonos teljesítőképességűekre cserélik, de az építmény állékonyságát és biztonságát nem befolyásolják, szerkezeti elemeket nem cserélnek le, a külső megjelenést nem változtatják meg, a szomszédos építmények, a közlekedés, a tűzvédelem és a környezet biztonságát nem befolyásolják.

18. szakasz

A bérlő kérésére a bérbeadó a bérelt üzlethelyiségen az építőipari ágazat szokásos szabványai és a hatályos jogszabályok szerint tőkemegtartó jellegű munkálatok kivitelezését engedélyezheti.

A bérlő az engedélykérésben köteles részletesen ismertetni az üzlethelyiség átalakításához szükséges munkálatokat, és a kérelemhez – az építést szabályozó törvénnyel összhangban – ötlettervet, illetve főtervet csatolni.

Az üzlethelyiség fennálló állapotáról szóló jelentést a tervezett munkálatok ismertetésével, előzetes méretezésével és költségszámításával arra meghatalmazott, megfelelő szakterületű bírósági szakértő, illetve meghatalmazott szervezet dolgozhatja ki, akivel/amellyel a bérbeadónak üzleti együttműködési szerződést kell kötnie, a kérdéses iratanyag kidolgozásának költségei azonban a bérlőre hárulnak.

A bérelt üzlethelyiség tőkemegtartó munkálatainak kivitelezésére engedélyt a Községi Tanács az üzlettérbizottság javaslatára a megfelelő szakterületű meghatalmazott bírósági szakértőnek, illetve a meghatalmazott szervezetnek az e szakasz 3. bekezdésében írt jelentésével összhangban ad.

A Községi Tanács engedélye a bérlőt kötelezi, hogy a bérelt üzlethelyiség tőkemegtartó munkálatai kivitelezésének megkezdése előtt a Községi Közigazgatási Hivatal építési ügyekben hatáskörrel rendelkező szervezeti egységétől az adott munkálatok kivitelezésére szerezzék be az engedélyt.

A bérlő a bérbeadó engedélyében foglalt munkálatok kivitelezése során köteles megtartani a elfogadott ismertetést, előzetes méretezést és költségszámítást, valamint a bérelt üzlethelyiség tőkemegtartó munkálatainak kivitelezését engedélyező illetékes szerv határozatában foglalt feltételeket, ha pedig az üzlethelyiség tőkemegtartó engedélyezett munkálataitól eltér, úgy minden egyes esetben engedélyt kell kérnie az adott eltérésre.

Az e szakasz 6. bekezdésébe ütköző módon kivitelezett tőkemegtartó munkálatok, valamint az adott munkafajtákban szokásos szabványokat túllépő munkálatok a bérlőnek nem ismerhetők el.

A munkálatok kivitelezése után a bérlő az üzlethelyiség tőkemegtartó költségeinek elismerése iránt a bérbeadóhoz köteles kérelmet benyújtani, amelyhez bizonyítékként megküldi a bérelt üzlethelyiség tőkemegtartó munkálatainak kivitelezését engedélyező illetékes szerv határozatát és a számlákat, azzal, hogy a befektetett eszközök összegét hitelesítenie kell a meghatalmazott szakértőnek, illetve szervezetnek, aki/amely a fennálló állapotról szóló jelentéshez, a bérbeadó engedélyével ellátott tervezett munkálatok ismertetéséhez, előzetes méretezéséhez és költségszámításához képest meg fogja becsülni a kivitelezett munkálatok értékét, minőségét és szabványát, valamint az ingatlan általános állapotát.

Az a bérlő, aki e szakasz értelmében a bérbeadó beleegyezésével az üzlethelyiség tőkemegtartására saját eszközöket fektetett be, a befektetett eszközök mértékének megfelelő időre a havi bérleti díj legfőbb 50%-ának megfelelő bérletidő-csökkenésre jogosult, eszközbefektetés címén azonban az üzlethelyiségen nem ismerhető el számára tulajdoni jogosultság.

A bérleti díjnak e szakasz 9. bekezdése értelmében történő csökkentéséről az e szakasz 8. bekezdésében írt megfelelő szakterületű meghatalmazott bírósági szakértő, illetve meghatalmazott szervezet becsülésével összhangban az üzlettérbizottság javaslatára a Községi Tanács hoz aktust.

E szakasz 9. bekezdésétől eltérően a bérleti díj összege az e szakasz 8. bekezdésében írt megfelelő szakterületű meghatalmazott bírósági szakértő, illetve meghatalmazott szervezet becsülésével összhangban az üzlettérbizottság javaslatára a Községi Tanács részéről hozott külön megindokolt döntés alapján, kivételesen nagyobb százalékarányban is csökkenthető.

E rendelet értelmében tőkemegtartatás: az üzlethelyiségen a hasznosítás során fennálló használati feltételek javítása érdekében elvégzett építészeti-kisipari, illetve az üzlethelyiség fajtájától függő egyéb munkálatok kivitelezése.

A bérlő az üzlettérbizottság javaslatára a Községi Tanács részéről hozott külön megindokolt döntés alapján a bérelt ingatlanon végzett tőkemegtartó jellegű munkálatok kivitelezése alatt, amíg a munkálatok tartanak, de legfőbb hat hónapig mentesíthető a bérleti díj fizetése alól.

A bérleti díj fizetése alóli mentesség iránti kérelmét a bérlő indokolással ellátva a munkálatok időtartama alatt minden hónap végén az üzlettérbizottsághoz köteles benyújtani.

A Községi Közigazgatási Hivatal építési ügyekben hatáskörrel rendelkező szervezeti egysége a kérelem kézhezvételét követő 5 munkanapon belül jelentést készít az építési munkálatok menetéről és az üzlethelyiség állapotáról, majd utána az ügyet megvizsgálásra az üzlettérbizottság elé utalja.

19. szakasz

Az üzlethelyiség bérlete megszűnik:

1. a bérbeadási idő leteltével
2. a bérbeadó és a bérlő közös megegyezésével
3. egyoldalú szerződésbontással

4. egyoldalú szerződésfölmondással
5. a bérlő megszűnése, illetve halála következtében.

20. szakasz

Az üzlethelyiség bérlete megszűnik, ha letelt az az idő, amelyre az üzlethelyiséget bérbe adták.

Ha a bérletidő-kötelezettségeit rendszeresen kiegyenlítő üzlethelyiség-bérlő érdekelt a kérdéses üzlethelyiség bérlésének folytatásában, úgy – a bérleti szerződés letelte előtt legkorábban három, de legkésőbb egy hónappal – kérheti a bérleti szerződés meghosszabbítását.

A bérlet meghosszabbítása iránti kérelemről, illetve az üzlethelyiség közvetlen egyezséggel való bérbeadásáról a Községi Tanács az üzlettérbizottság javaslatára e rendelet 49. szakaszával összhangban dönt.

21. szakasz

Az üzlethelyiség bérlete megszűnhet a bérbeadó és a bérlő közös megegyezésével.

Az üzlethelyiség-bérleti szerződés megszűnéséről szóló megállapodást a bérbeadó nevében az üzlettérbizottság javaslatára a polgármester köti meg.

Az e szakasz 2. bekezdésében írt megállapodás a bérleti viszonyból fakadó jogok és kötelezettségek tekintetében a bérbeadó, és bérlő kölcsönös viszonyát szabályozza.

22. szakasz

Az üzlethelyiség bérlete a bérleti szerződésnek a bérbeadó részéről való egyoldalú fölbontásával az alábbi esetekben szűnhet meg:

1. ha a bérlő a bérelt üzlethelyiség egészét vagy egy részét albérletbe adja ki, vagy ha az üzlethelyiségben bármilyen üzleti vagy technikai együttműködést folytat (9. szakasz),

2. ha a bérlő a bérleti szerződés megkötését követő 30 napon belül az üzlethelyiséget nem kezdi el használni, vagy ha a bérleti viszony fennállása alatt indokolatlanul felhagy az üzlethelyiség használatával, és azt 60 napig vagy annál hosszabb ideig nem használja (12. szakasz 3. és 5. bekezdés), kivéve, ha engedélyt kapott az üzlethelyiség átalakítására vagy a bérelt üzlethelyiség tőkemegtartó munkálatainak kivitelezésére,

3. ha a bérlő nem fizet rendszeresen bérleti díjat, nevezetesen: ha kéthavi bérleti díjat maradéktalanul nem egyenlített ki (14. szakasz),

4. ha a bérlő nem viseli a napi karbantartás költségeit, illetve nem fizeti rendszeresen az üzlethelyiség használatával kapcsolatos költségeket (15. szakasz),

5. ha a bérlő előzetes bérbeadói beleegyezés nélkül alakítja át az üzlethelyiséget (17. szakasz),

6. ha a bérlő bérbeadói engedély nélkül végez a bérelt üzlethelyiségen tőkemegtartó jellegű munkálatokat, vagy engedélyezett munkálatok kivitelezése során az elfogadott ismertetésről, előzetes méretezéstől és számítástól való eltéréshez a bérbeadótól nem kér engedélyt (18. szakasz), és

7. ha a bérlő a bérelt üzlethelyiséget a szerződés szerinti rendeltetéstől eltérően használja.

A bérleti szerződés fölbontásáról az üzlettérbizottság javaslatára a polgármester dönt.

Ha a bérlő az üzlethelyiség-bérleti szerződés fölbontásáról szóló aktus kézhezvételét követő 15 napon belül maradéktalanul kiegyenlíti a hátralékos bérleti díjat és rezsiköltséget, úgy a polgármester az üzlettérbizottság javaslatára hatályon kívül helyezheti az üzlethelyiség-bérleti szerződés fölbontásáról szóló aktust.

Ha a kinyilvánított szerződésbontás után a bérlő nem hagyja el az üzlethelyiséget, annak további birtoklása idejére a bérleti díj kétszeresének megfelelő térítést köteles fizetni.

23. szakasz

Az üzlethelyiség-bérlet a bérbeadó egyoldalú szerződésfölmondásával az alábbi esetekben szűnhet meg:

1. ha a Községi Tanács megállapítja, hogy a kérdéses üzlethelyiségre községi hatáskörbe tartozó tevékenység ellátásához szükség van,

2. ha a bérbe adott üzlethelyiség – a kisajátításról szóló törvénnyel összhangban – kisajátított ingatlanért adandó csereingatlan,

3. a törvénnyel és e rendelettel összhangban egyéb igazolt esetekben.

A fölmondási idő az írásbeli fölmondás kézhezvételének napján kezdődő 30 nap.

Az e szakasz 1. bekezdés 1. pontjában írt esetekben történő bérletiszerződés-fölmondásról a Községi Tanács javaslatára a polgármester dönt.

Az e szakasz 1. bekezdés 2. pontjában írt esetekben történő bérletiszerződés-fölmondásról a Községi Közigazgatási Hivatal vagyoni jogi ügyekben hatáskörrel rendelkező szervezeti egységének javaslatára a polgármester dönt.

Az e szakasz 1. bekezdés 3. pontjában írt esetekben történő bérletiszerződés-fölmondásról az üzletértbizottság javaslatára a polgármester dönt.

Ha a bérlő a fölmondási idő leteltével az üzlethelyiséget nem hagyja el, úgy a további használat idejére a bérleti díj kétszeresének megfelelő térítést köteles fizetni.

A bérlő az üzlethelyiség-bérleti szerződést fömondhatja, ha az üzlethelyiséget nem kívánja tovább használni.

A fölmondási idő az írásbeli fölmondás kézhezvételének napján kezdődő 30 nap.

Ha a bérlő a bérelt üzlethelyiségen e rendelettel összhangban tőkemegtartó munkálatokat végzett, és az üzlethelyiség bérletét az előtt mondja föl, hogy letelt volna a csökkentett bérleti díj fizetésére számára engedélyezett idő, a befektetett, de még le nem lakott eszközök visszatérítését kérni nem jogosult.

A bérlő nem mondhatja föl egyoldalúan a szerződést az e szakasz 1. és 2. pontjában előírányzott esetekben, ha az üzlethelyiséget – azzal a feltétellel, hogy azt bevételszerzésre nem veszik igénybe – belföldi emberbaráti szervezet, politikai párt, egészségügyi, művelődési, tudományos, közoktatási, sport-, szociális és gyermekvédelmi szervezet vagy egyesület kapta bérbe, vagy olyan ügynökség, igazgatóság és egyéb szolgálat és szervezet, amelynek alapítója a köztulajdoni jogosult, és az alapító okirata a köztulajdoni jogosultat nem kötelezi a működéshez szükséges üzlethelyiség biztosítására; valamint ha bármilyen üzlethelyiség-használó az üzlethelyiséget e rendelet 50. szakaszával összhangban használatba kapta.

24. szakasz

Ha a bérlő megszűnik, illetve elhalálozik (jogi személy megszűnése, természetes személy halála), a bérleti szerződés megszűnését az üzletértbizottság javaslatára polgármesteri aktus állapítja meg.

25. szakasz

Az üzlethelyiség-bérleti szerződés megszűnésével a bérlő az üzlethelyiséget köteles átvételkori állapotban visszaadni, kivéve ha az üzlethelyiséget a bérbeadó beleegyezésével átalakította, vagy tőkemegtartó befektetést eszközölt rajta.

Ha lakberendezési célú munkálatok történetek, a bérbeadó megkövetelheti, hogy az üzlethelyiséget a bérlő átvételkori állapotban adja vissza.

Az üzlethelyiségnek a bérlőtől való átadás-étvételét a Községi Közigazgatási Hivatal vagy jogi ügyekben hatáskörrel rendelkező szervezeti egységének a meghatalmazott alkalmazottai hajtják végre.

Az üzlethelyiség átvételéről jegyzőkönyvet kell fölvenni, amely rögzíti az üzlethelyiség állapotát és az üzlethelyiség költségeinek fizetésével kapcsolatos köztelezettségek megállapításához fontos adatokat (mérőórák állása stb.).

III. A BÉRLETI DÍJ MÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSI MÓDJA

26. szakasz

Üzlethelyiség jövedelemszerzés érdekében adható bérbe, a bérleti díj becsült piaci mértékéből kiindulva, amelyet e rendelet és a Magyarokiszsa község használati jogosultsága vagy köztulajdoni jogosultsága körébe tartozó üzlethelyiségek bérleti díjának mértékéről szóló szabályzat alapján az üzlethelyiség elhelyezkedése szerint kell megállapítani, mind az övezetenkénti fekvés és a tevékenység besorolása, mind a bérleti díj induló mértékének megállapítása tekintetében.

A bérleti díj e rendelet alapján megállapított havi becsült piaci mértéke egyfelől az a bérleti díj, amelyért az üzlethelyiségeket a bérlők közvetlen egyezséggel megkaphatják (kivéve, ha az üzlethelyiséget az e rendelet 49. szakasz 1. bekezdés 3., 4., 5., 6., 10. és 11. pontjában feltüntetett okból adják bérbe közvetlen egyezséggel), másfelől a bérleti díjnak az induló, illetve legalacsonyabb mértéke, amelyért üzlethelyiség nyílt árverés, illetve írásbeli ajánlatok begyűjtésének eljárásában bérbe adható.

Ha az ingatlan két egymást követően lebonyolított nyílt hirdetmény eljárásában nem sikerül bérbe adni, az ingatlan lehetséges bérleti díjának induló mértékét a bérleti díjnak az e szakasz 1. és 2. bekezdésében írt módon és feltételek mellett megállapított induló piaci mértékéhez viszonyított 80%-ára kell csökkenteni.

Ha az ingatlan a bérleti díjnak e szakasz 3. bekezdésében írt módon és feltételek mellett csökkentett induló mértékével lebonyolított megismételt nyílt árverés eljárásában nem sikerül bérbe adni, a bérleti díj mértékét a bérleti díj induló piaci mértékének 60%-ára kell csökkenteni, és a nyílt meghirdetést ezen az áron kell folytatni.

A bérbeadó fenntartja a jogot, hogy a bérleti szerződésben megállapított bérleti díjat az adott elhelyezkedésnek megfelelő bérleti díj piaci mértékét szem előtt tartva e szakasz 1. és 2. bekezdésével összhangban évente emelje.

27. szakasz

Az üzlethelyiség-bérelti díj becstült piaci mértékét havonkénti összegben az üzlethelyiség egy négyzetméterére vetítve az üzlethelyiség község területén való bérbeadásának piaci feltételeiből és az alábbiakból kiindulva kell megállapítani:

1. melyik övezetben áll az üzlethelyiség (a forgalmas hely előnye), és
2. milyen tevékenységre adják bérbe az üzlethelyiséget.

1. Melyik övezetben áll az üzlethelyiség

28. szakasz

Az üzlethelyiség fekvésének megfelelő övezetek meghatározása a következő:

1.1. MAGYARKANIZSA TELEPÜLÉS

1.1.1. ELSŐ – KÖZPONTI – ÖVEZET

Az első – központi övezet – határait jelentő következő utcákra: Vojoda Putnik, részben a Geszetenye fasor, részben a Horvát, részben a Színház, részben a Széles, Harsányi Tibor, Karadorde, részben a Szabadkai út, Tulipán és Iparos, valamint a központi övezet belsejében található következő utcákra terjed ki: Hunyadi János, Kard, Csendes, Sava Tekelija, Tulipán, Roosevelt, Szent István, Piac tér, Korfu, Bácska, Szent Száva, Damjanich, Iskola tér, Halász tér, Kórház, Törökkanizsai út, Fő utca, Fő tér, Bolmány, Dózsa György, Nikola Tesla és Jovan Jovanović Zmaj.

1.1.2. MÁSODIK – ÜZEMI – ÖVEZET

A következő lakótömbökben elhelyezkedő üzlethelyiségekre terjed ki: 1., 2., 3., 8., 17., 19., 20., 21., 22. és 24. Ezek a lakótömbök Magyarkanizsa település északi részén (1., 2. és 3. tömb) és a Zenta–Szabadka közlekedési hálózat mentén (8., 17., 19., 20., 21., 22. és 24. tömb) fekszenek.

1.1.3. HARMADIK ÖVEZET

Az első – központi – és második – üzemi – övezet határain kívül elhelyezkedő üzlethelyiségekre terjed ki.

1.2. HORGOS TELEPÜLÉS

1.2.1. ELSŐ – KÖZPONTI – ÖVEZET

A következő utcákra terjed ki: Stevan Sremac, Petőfi Sándor, Kossuth Lajos, Nagy, Vasút, Dózsa György, Bartók Béla, Balázs Béla, Köztársaság, Pap, Hárs, Kálvária, Kárász, Nepomuki Szent János, Pince, Bánkert, Arany János, Zsilinszky, Csendes, Singer, Magyar Ede, Kamarási út, Akác, Erdő, Lányi Béla, Nyilasi Sándor, Kertész, Gárdonyi Géza, Jókai Mór, Szegedi út, Móricz Zsigmond, Ady Endre, Mikszáth Kálmán, Szent István, Belgrád, Munkás, Vajdasági, Nyírfa, Zmaj Jovan Jovanović, Kenderes sor, Fecske, Ifjúság, Kapros, Dankó Pista, Kis, Szent Péter, Kuntó, Halpiac, Vladimir Nazor, Vágóhíd, Szent Száva, Vuk Karadžić, Danilo Bojović, Dositej Obradović, Branko Radičević, Kaszakacs, Kanizsai út, Tévedő út, Felszabadulás, Temető és Virág.

1.2.2. MÁSODIK – ÜZEMI ÖVEZET

A Vasút és a Táncsics Mihály utca között, a Szövetkezeti környéken, a Kenderesben a Szabadka és a Horgosi államhatár közötti M 22.1-es I. osztályú országos főút és a Szabadka és Magyarkanizsa közötti R-119-es II. rendű országos főút között a Nyírfa, Zmaj Jovan Jovanović és Fecske utcák között található üzlethelyiségekre terjed ki.

1.2.3. HARMADIK ÖVEZET

Az első – központi – és második – üzemi – övezet határain kívül elhelyezkedő üzlethelyiségekre terjed ki.

1.3. A MAGYARKANIZSA KÖZSÉGBEN LEVŐ TÖBBI TELEPÜLÉS

A Magyarkanizsa községben levő többi település a III. övezetbe tartozik.

Tényleges bejárat szerinti besorolás

29. szakasz

Az üzlethelyiségek övezet szerinti besorolását attól függően kell megállapítani, hogy hol van a tényleges bejárata az üzlethelyiségnek, illetve – ha az üzlethelyiség közvetlen utcai bejáratral nem rendelkezik – annak az épületnek a bejárata, amelyben az üzlethelyiség található.

2. Milyen tevékenységre adják bérbe az üzlethelyiséget

30. szakasz

Üzlethelyiségben az alábbi tevékenységek gyakorolhatók:

1. C gazdasági ág: FELDOLGOZÓIPAR
2. D gazdasági ág: VILLAMOSENERGIA-, GÁZ-, GŐZELLÁTÁS ÉS LÉGKONDITIONÁLÁS
3. E gazdasági ág: VÍZELLÁTÁS; SZENNYVÍZKEZELÉS, HULLADÉKELTÁVOLÍTÓ FOLYAMAT ELLENŐRZÉSE ÉS HASONLÓ TEVÉKENYSÉGEK
4. F gazdasági ág: ÉPÍTŐIPAR
5. G gazdasági ág: NAGYKERESKEDELEM ÉS KISKERESKEDELEM; GÉPJÁRMŰ- ÉS MOTORKERÉKPÁR-JAVÍTÁS
6. H gazdasági ág: KÖZLEKEDÉS ÉS RAKTÁROZÁS
7. I gazdasági ág: SZÁLLÁSHELY-SZOLGÁLTATÁS, VENDÉGLÁTÁS
8. J gazdasági ág: TÁJÉKOZTATÁS ÉS HÍRKÖZLÉS
9. K gazdasági ág: PÉNZÜGYI ÉS BIZTOSÍTÁSI TEVÉKENYSÉG
10. L gazdasági ág: IGATLANÜGYLETEK
11. M gazdasági ág: SZAKMAI, TUDOMÁNYOS, ÚJÍTÓ ÉS MŰSZAKI TEVÉKENYSÉG
12. N gazdasági ág: KÖZIGAZGATÁSI ÉS KIEGÉSZÍTŐ SZOLGÁLTATÓ TEVÉKENYSÉGEK
13. O gazdasági ág: ÁLLAMIGAZGATÁS ÉS HONVÉDELEM; KÖTELEZŐ TÁRSADALOMBIZTOSÍTÁS
14. P gazdasági ág: OKTATÁS
15. Q gazdasági ág: EGÉSZSÉGÜGYI, SZOCIÁLIS ELLÁTÁS
16. R gazdasági ág: MŰVÉSZET; SZÓRAKOZTATÁS ÉS SZABADIDŐSPORT
17. S gazdasági ág: EGYÉB SZOLGÁLTATÁS
18. T gazdasági ág: ALKALMAZOTTAT FOGLALKOZTATÓ HÁZTARTÁS; SAJÁT FOGYASZTÁSRA TÖRTÉNŐ TERMÉ- ELŐÁLLÍTÁS
19. U gazdasági ág: TERÜLETEN KÍVÜLI SZERVEZET TEVÉKENYSÉGE.

3. Az üzlethelyiség bérleti díja piaci mértékének megállapítása

31. szakasz

A Községi Tanács az általa hozott aktusban övezetenként és tevékenységfajtánként az üzlethelyiség egy négyzetméterére vetítve állapítja meg a bérleti díj havi becslött piaci mértékét (a továbbiakban: bérleti díj).

Az előző bekezdésben írt aktus meghozatalakor külön kell megállapítani a bérleti díjat:

- raktárhelyiségre, tevékenységtől függetlenül,
- szövetkezetre, tevékenységtől és az üzlethelyiséget magában foglaló üzemi övezettől függetlenül,
- bódébérlésre, üzemi övezettől és tevékenységtől függetlenül,
- bankautomata felállítására, üzemi övezettől és alapterületétől függetlenül,
- emberbaráti szervezetnek, egészségügyi, tudományos, közoktatási, sport-, szociális és gyermekvédelmi szervezetnek és egyesületnek, ügynökségnek, igazgatóságának és politikai pártnak bérbe adott üzlethelyiségre, övezettől és tevékenységtől függetlenül,
- helyi közösségi üzlethelyiségre.

32. szakasz

Olyan üzlethelyiség után, amelyben két vagy több tevékenységet folytatnak, és azokra az e rendelet 31. szakaszában írt aktus eltérő bérleti díjat állapít meg, a bérleti díjat a magasabb, illetve legmagasabb bérleti díjú tevékenység szerint kell megállapítani.

33. szakasz

Az árjegyzékkel előírható, hogy a megállapított bérleti díj az üzlethelyiségnek az épületben elfoglalt helyétől függően csökkenthető.

Ha üzlethelyiség udvarban, alagsorban vagy pincében található, a négyzetméterenkénti bérleti díj havi összege az alábbiak szerint csökken:

- 10%-kal az I. övezetben,
- 15% kal a II. (üzemi) övezetben, és
- 20%-kal a III. övezetben.

34. szakasz

Az üzlethelyiség bérbeadásakor fennálló galéria után a bérleti díjat az adott helyiségre érvényes négyzetméterenkénti bérleti díj 70%-ával kell számítani.

Kivételként az a bérlő, aki az üzlethelyiségben maga alakít ki galériát, az adott helyiségrész után nem köteles bérleti díjat fizetni.

4. Építési munkálatok kivitelezése miatti bérletidíj-csökkentés

35. szakasz

Ha az üzlethelyiség közvetlen közelében vagy magában az üzlethelyiségben olyan építési munkálatok folynak, amelyeknek építtetője a község, és azok a bérlő számára komolyan megnehezítik az üzletvitel addigi módját, a bérlő kérésére az építési munkálatok időtartamára a bérleti díj 50%-ig terjedően csökkenthető.

A kérelemről az üzletbizottság javaslatára a polgármester dönt.

A bérletidíj-csökkentésről szóló döntésnek kötelezően tartalmaznia kell a bérletidíj-csökkentés százalékos értékét és a csökkentés hatályának időtartamát.

36. szakasz

Az e rendelet 31. szakaszában írt aktus módosítása vagy új aktus meghozatala esetén a bérleti díj új összegéről a bérlőket számla megküldésével kell értesíteni.

A bérletidíj-módosítást azon bérlők számára, akik nyílt árverés, illetve írásbeli ajánlatok begyűjtésének eljárásában piaci mértékű bérleti díjat fizetnek, százalékban kell kifejezni.

37. szakasz

A községi üzlethelyiségek bérleti díjából befolyt eszközök a községi költségvetés eredeti bevételei.

IV. A KÖZSÉGI SZERVEK HATÁSKÖRE A RENDELET VÉGREHAJTÁSÁBAN

1. Községi Tanács

38. szakasz

A Községi Tanács:

- az üzletbizottság javaslatára a megfelelő szakterületű meghatalmazott bírósági szakértő, illetve az e rendelet 18. szakasz 8. bekezdésében írt meghatalmazott szervezet becslésével összhangban dönt a havi bérleti díj 50%-át meghaladó bérletidíj-csökkentésről az esetben, ha a bérlő az üzlethelyiségbe a bérbeadó beleegyezésével tökemegtartó céllal saját eszközöket fektetett (8. szakasz 11. bekezdés);

- dönt arról, hogy a bérbe adott üzlethelyiségre községi hatáskörbe tartozó tevékenység ellátása miatt szükség van (23. szakasz 1. bekezdés 1. pont);

- a Községi Közigazgatási Hivatal vagyoni jogi ügyekben hatáskörrel rendelkező szervezeti egységének javaslatára dönt az üzlethelyiség használatba adásáról (51. szakasz 1. bekezdés);

- dönt az üzlethelyiség kiemelt községi jelentőségű emberbaráti szervezeteknek, egészségügyi, művelődési, tudományos, közoktatási, sport-, szociális és gyermekvédelmi szervezeteknek és egyesületeknek való határozatlan idejű bérbeadásáról (10. szakasz 3. bekezdés);

- dönt arról, hogy mely emberbaráti szervezet, egészségügyi, művelődési, tudományos, közoktatási, sport-, szociális és gyermekvédelmi szervezet és egyesület számít kiemelt községi jelentőségűnek (10. szakasz 4. bekezdés);

- a Községi Közigazgatási Hivatal vagyoni jogi ügyekben hatáskörrel rendelkező szervezeti egységének javaslatára dönt a bérbe adott üzlethelyiség átalakításába való előzetes beleegyezés megadásáról (17. szakasz 2. bekezdés);

– az üzletértbizottság javaslatára a megfelelő szakterületű meghatalmazott bírósági szakértő, illetve az e rendelet 18. szakasz 3. bekezdésében írt meghatalmazott szervezet jelentésével összhangban dönt a bérbe adott üzlethelyiségen elvégzendő tőkemegtartó munkálatok kivitelezésébe való beleegyezés megadásáról (18. szakasz 4. bekezdés);

– az esetben, ha a bérlő a bérbeadó beleegyezésével az üzlethelyiségbe tőkemegtartó céllal saját eszközöket fektet, az üzletértbizottság javaslatára, a megfelelő szakterületű meghatalmazott bírósági szakértő, illetve az e rendelet 18. szakasz 8. bekezdésében írt meghatalmazott szervezet becslésével összhangban dönt a havi bérleti díj 50%-áig terjedhető csökkentéséről (18. szakasz 10. bekezdés);

– az üzletértbizottság javaslatára tőkemegtartó jellegű munkálatoknak a bérbe vett ingatlanon való kivitelezése esetén a munkálatok időtartamára, de legfeljebb hat hónapig terjedően dönt a bérletidíj-fizetési kötelezettség alóli mentesítésről (18. szakasz 13. bekezdés);

– az üzletértbizottság javaslatára e rendelet 49. szakasz 1. bekezdés 6. pontjával összhangban dönt a bérlet meghosszabbításáról, illetve az üzlethelyiség közvetlen egyezséggel való bérbeadásáról (20. szakasz 3. bekezdés);

– az üzletértbizottság javaslatára dönt a bérleti szerződés fölbontásáról (22. szakasz 2. bekezdés);

– az üzletértbizottság javaslatára dönt az üzlethelyiség bérleti szerződésének fölbontásáról szóló aktus hatályon kívül helyezéséről, ha a bérlő az üzlethelyiség bérleti szerződésének fölbontásáról szóló aktus kézhezvételét követő 15 napon belül maradéktalanul, az esedékes késedelmi kamattal együtt kiegyenlíti a hátralékos bérleti díjat, és kérelmezi az aktus hatályon kívül helyezését (22. szakasz 3. bekezdés);

– az üzletértbizottság javaslatára dönt az üzlethelyiségek bérbeadásának módjáról (45. szakasz 1. bekezdés);

– az üzletértbizottság javaslatára nyílt árverés, illetve írásbeli ajánlatok begyűjtésének eljárását lebonyolítva dönt az üzlethelyiség bérbeadásáról (48. szakasz 1. bekezdés);

– az üzletértbizottság javaslatára dönt a nyílt árverés, illetve írásbeli ajánlatok begyűjtésének lebonyolított eljárása után történő üzlethelyiség-bérbeadásról szóló aktus amiatt történő hatályon kívül helyezéséről, hogy az előírt határidőn belül nem kötötték meg a bérleti szerződést (48. szakasz 4. bekezdés);

– a Községi Közigazgatási Hivatal építési ügyekben hatáskörrel rendelkező szervezeti egységének javaslatára az üzlethelyiség bérlőjének megadja a beleegyezést, hogy az általa használt üzlethelyiségen tőkemegtartó munkálatokat kivitelezzen (50. szakasz 6. bekezdés).

2. Polgármester

39. szakasz

A polgármester:

– az üzletértbizottság javaslatára megállapodást köt az üzlethelyiség-bérleti szerződés megszűnéséről (21. szakasz 2. bekezdés);

– az üzletértbizottság javaslatára dönt a bérleti szerződés fölbontásáról (22. szakasz 2. bekezdés);

– a 23. szakasz 3., 4. és 5. bekezdésének megfelelően dönt a bérleti szerződés fölmondásáról;

– a bérlő kérésére és az üzletértbizottság javaslatára az e rendelet 35. szakaszában írt esetben dönt a bérleti díj csökkentéséről (35. szakasz 2. bekezdés);

– aláírja a Községi Közigazgatási Hivatal vagyoni jogi ügyekben hatáskörrel rendelkező szervezeti egysége által szerkesztett üzlethelyiség-bérleti szerződést (52. szakasz 2. bekezdés);

– aláírja a Községi Közigazgatási Hivatal vagyoni jogi ügyekben hatáskörrel rendelkező szervezeti egysége által az üzlethelyiség használatba adásáról szerkesztett szerződést (53. szakasz 2. bekezdés);

– e rendelet végrehajtásával kapcsolatos egyéb aktusokat hoz.

3. A Községi Közigazgatási Hivatal vagyoni jogi ügyekben hatáskörrel rendelkező szervezeti egysége

40. szakasz

A Községi Közigazgatási Hivatal vagyoni jogi ügyekben hatáskörrel rendelkező szervezeti egysége az alábbi ügyeket látja el:

– vezeti a községi köztulajdonú ingatlanok egységes nyilvántartása körében az üzlethelyiségek nyilvántartását (5. szakasz 2. bekezdés);

– a bérlőket és használókat betérheli, és nyomon követi a díjfizetést;

– a Községi Tanácsnak javaslatot tesz a bérelt üzlethelyiség átalakítására vonatkozó előzetes beleegyezésről szóló aktus meghozatalára (17. szakasz 2. bekezdés);

– a bérletidíj-fizetés alóli mentesítés iránti kérelem kézhezvételét követő 5 munkanapon belül jelentést készít az építési munkálatok menetéről és az üzlethelyiség állapotáról (18. szakasz 15. bekezdés);

- a Községi Tanácsnak javaslatot tesz a használt üzlethelyiségen tőkemegtartó munkálatok kivitelezésére vonatkozóan az üzlethelyiség-használó részére a beleegyezést megadó aktus meghozatalára (50. szakasz 7. bekezdés);
- a Községi Tanácsnak javaslatot tesz az üzlethelyiség használatba adásáról szóló aktus meghozatalára (51. szakasz 1. bekezdés);
- polgármesteri aláírásra elkészíti az üzlethelyiség-bérleti szerződés tervezetét (52. szakasz 1. bekezdés);
- polgármesteri aláírásra elkészíti az üzlethelyiségek használatba adási szerződésének tervezetét (53. szakasz 1. bekezdés);
- lebonyolítja az üzlethelyiség átadás-átvételét, és arról jegyzőkönyvet vesz föl;
- a bérlő, az üzlethelyiség nagysága és szerkezete, az üzlethelyiség használatának rendeltetése, az üzlethelyiség karbantartottsága, az elvégzett befektetések stb. tekintetében felügyeli az üzlethelyiség használatát;
- az elvégzett felügyeletről jegyzőkönyvet vesz föl, és azt szükség esetén további eljárásra megküldi a hatáskörrel rendelkező szervnek, illetve szervezetnek;
- ellátja az üzlettérbizottság működéséhez szükséges szakmai, ügyintézési és műszaki teendőket;
- elkészíti az üzlettérbizottság és a polgármester által meghozandó aktusok tervezetét;
- elkészíti a követelés behajtásához és a bérlő kilakoltatásához szükséges iratanyagot, és azt további eljárásra a Községi Vagyonjogi Ügyészség elé terjeszti;
- a polgármester számára elkészíti a 30 napnál rövidebb időre kötendő üzlethelyiség-bérleti szerződések tervezetét;
- e rendelettel összhangban, illetve a polgármester és a Községi Tanács külön meghagyása alapján ellátja az üzlettérbizottság működésével kapcsolatos egyéb teendőket is.

4. A Községi Közigazgatási Hivatal pénzügyekben hatáskörrel rendelkező szervezeti egysége

41. szakasz

A Községi Közigazgatási Hivatal pénzügyekben hatáskörrel rendelkező szervezeti egysége vezeti a községi szervek által használt üzlethelyiségek állapotának, értékének és alakulásának nyilvántartását (5. szakasz 3. bekezdés)

5. Üzlettérbizottság

42. szakasz

Az üzlettérbizottságot a Községi Tanács négy évre nevezi ki.

Az üzlettérbizottságnak elnöke és két tagja van.

Az üzlettérbizottság hatásköre az alábbiakra terjed ki:

- a Községi Tanácsnak javasolja a megfelelő szakmájú meghatalmazott bírósági szakértő, illetve az e rendelet 18. szakasz 3. bekezdésében írt meghatalmazott szervezet jelentésével összhangban a bérelt üzlethelyiségen végzendő tőkemegtartó munkálatok kivitelezését engedélyező aktus meghozatalát (18. szakasz 4. bekezdés);
- az esetben, ha a bérlő a bérbeadó beleegyezésével a megfelelő szakterületű meghatalmazott bírósági szakértő, illetve az e rendelet 18. szakasz 8. bekezdésében írt meghatalmazott szervezet becslésével összhangban az üzlethelyiségbe tőkemegtartó céllal saját eszközöket fektet, a Községi Tanácsnak a havi bérleti díj legfőbb 50%-áig terjedő összegű bérletidíj-csökkentésről szóló aktus meghozatalát javasolja (18. szakasz 10. bekezdés);
- az esetben, ha a bérlő a bérbeadó beleegyezésével és a megfelelő szakterületű meghatalmazott bírósági szakértő, illetve az e rendelet 18. szakasz 8. bekezdésében írt meghatalmazott szervezet becslésével összhangban az üzlethelyiségbe tőkemegtartó céllal saját eszközöket fektet, a havi bérleti díj 50%-át meghaladó bérletidíj-csökkentésről szóló aktus meghozatalát javasolja (18. szakasz 11. bekezdés);
- a Községi Tanácsnak javaslatot tesz a bérelt ingatlanon tőkemegtartó jellegű munkálatok kivitelezése esetén a munkálatok idejére, de legfőbb hat hónapra a bérletidíj-fizetés alóli mentesítésre (18. szakasz 13. bekezdés);
- e rendelet 58. szakaszával összhangban a Községi Tanácsnak javaslatot tesz a bérlet meghosszabbítására, illetve az üzlethelyiség közvetlen egyezséggel való bérbeadására (20. szakasz 3. bekezdés);
- a polgármesternek az üzlethelyiség bérleti szerződésének megszűnéséről szóló megállapodás megkötését javasolja (21. szakasz 2. bekezdés);

- a polgármesternek a bérleti szerződés fölbontásáról szóló aktus meghozatalát javasolja (22. szakasz 2. bekezdés);
- az esetben, ha a bérlő az üzlethelyiség-bérleti szerződés fölbontásáról szóló aktus kézhezvételét követő 15 napon belül az esedékes késedelmi kamattal együtt maradéktalanul kiegyenlíti a hátralékos bérleti díját, és az aktus hatályon kívül helyezése iránti kérelmet terjeszt elő, a polgármesternek az üzlethelyiség-bérleti szerződés fölbontásáról szóló aktust hatályon kívül helyező aktus meghozatalát javasolja (22. szakasz 3. bekezdés)
- a polgármesternek a bérleti szerződés fölmondásáról szóló aktus meghozatalát javasolja (23. szakasz 5. bekezdés);
- az e szerződés 35. szakaszában foglalt esetben a polgármesternek javasolja, hogy a bérlő kérelmére a bérleti díj csökkentéséről szóló aktust hozzon (35. szakasz 2. bekezdés);
- lebonyolítja az üzlethelyiség-bérbeadási eljárást;
- a Községi Tanácsnak az üzlethelyiség-bérbeadás módjáról szóló döntés meghozatalát javasolja (45. szakasz 1. bekezdés);
- a Községi Tanácsnak a nyílt árverés, illetve írásbeli ajánlatok begyűjtésének lebonyolított eljárását követően javaslatot tesz az üzlethelyiséget bérbe adó aktus meghozatalára (49. szakasz 1. bekezdés);
- a Községi Tanácsnak javasolja a nyílt árverés, illetve írásbeli ajánlatok begyűjtésének lebonyolított eljárása után az üzlethelyiséget bérbe adó aktus amiatt történő hatályon kívül helyezéséről szóló aktus meghozatalát, hogy a bérleti szerződést az előírt határidőn belül nem kötötték meg (48. szakasz 4. bekezdés);
- a Községi Tanácsnak a közvetlen egyezséggel bérbe adandó üzlethelyiség bérbeadásáról szóló aktus meghozatalát javasolja (49. szakasz 3. bekezdés);
- e rendelet végrehajtásával kapcsolatban egyéb ügyeket is ellát.

V. AZ ÜZLETHELYISÉGEK BÉRBEADÁSÁNAK ELJÁRÁSA

43. szakasz

Üzlethelyiség az adott jellegű ingatlan bérleti díjának piaci mértékéből kiindulva nyílt hirdetmény útján nyílt árverés vagy írásbeli ajánlatok begyűjtésének eljárásában adható bérbe.

Az e szakasz 1. bekezdésétől eltérően üzlettér kivételesen közvetlen egyezséggel adható bérbe – a törvényben, a törvény alapján hozott kormányrendeletben és ebben a rendeletben megállapított esetekben –, ha a konkrét esetben az az egyetlen lehetséges megoldás.

44. szakasz

Az üzlethelyiség bérbeadásának eljárását az üzlettérbizottság bonyolítja le.

45. szakasz

Az üzlethelyiségek bérbeadásának módjáról és feltételeiről az üzlettérbizottság javaslatára a Községi Tanács hoz döntést.

Az e szakasz 1. bekezdésében írt döntés meghozatalát az üzlettérbizottság a rendelkezésre álló, illetve megüresedett üzlethelyiségekről a Községi Közigazgatási Hivatal vagyoni jogi ügyekben hatáskörrel rendelkező szervezeti egységétől kapott tájékoztató alapján javasolja.

A nyílt árverés, illetve írásbeli ajánlatok begyűjtésének eljárása

46. szakasz

A 45. szakasz 1. bekezdésében írt döntés meghozatala után az üzlettérbizottság hirdetményt tesz közzé üzlethelyiségek bérbeadására irányuló nyílt árverés, illetve írásbeli ajánlatok begyűjtése eljárásának lebonyolítására.

Az e szakasz 1. bekezdésében írt hirdetményt a községben hivatalos használatú nyelveken a Községi Közigazgatási Hivatal hirdetőtábláján, Magyarkanizsa Község Hivatalos Lapjában, a helyi nyomtatott sajtóban és az önkormányzat hivatalos világhálós honlapján kell közzétenni.

Az e szakasz 1. bekezdésében írt hirdetménynek kötelezően tartalmaznia kell:

- a bérbeadó nevét;
- az üzlethelyiség-bérbeadás módjának részletes adatait (nyílt árveréssel vagy írásbeli ajánlatok begyűjtésével);
- a bérbe adandó üzlethelyiség ismertetését;
- az üzlethelyiség-bérbeadás feltételeit (a bérlet időtartama, az üzlethelyiség rendeltetése stb.);

- az üzlethelyiség meghatározott célra és rendeltetésre való használatával kapcsolatos bérlői kötelezettségeket;
- a nyílt árverés megtartásának, illetve a beérkezett ajánlatok nyilvános fölnyitásának időpontját és helyszínét;
- a nyílt árverés eljárásában való részvételre jelentkezés, illetve az írásbeli ajánlatok begyűjtésének eljárásában való részvételre az írásbeli ajánlatok benyújtásának módját, helyét és idejét;
- az iratanyag megtekintésének idejét és helyét, illetve a megvásárlásának feltételeit;
- az üzlethelyiség bérbeadásának induló, illetve lehetséges legalacsonyabb mértékű bérleti díját;
- az - 50.000,00 dinárnál nem alacsonyabb - biztosíték letétbe helyezésének módját;
- a nyílt árverésen, illetve az írásbeli ajánlatok begyűjtésének eljárásában bérleti jogot nem nyert résztvevők részére a biztosíték visszafizetésének határidejét;
- annak megjelölését, hogy az e szakasz 3. bekezdésében írt jelentkezésben, illetve ajánlatban kötelezően föl kell tüntetni azt a számlaszámot, amelyre a biztosítékot vissza kell utalni;
- a bérbe adandó ingatlan megtekintésének napját és időpontját.

Az üzlethelyiség bérbeadásának e szakasz 3. bekezdés 9. francia bekezdése szerinti induló, illetve lehetséges legalacsonyabb mértékű bérleti díj a bérleti díjnak az a havi becsült piaci mértéke, amelyet e rendelet alapján a képviselő-testület külön aktusban állapít meg.

A benyújtott jelentkezésnek, illetve ajánlatnak kötelezően tartalmaznia kell: a biztosíték megfizetésének igazolását, a megajánlott bérleti díjat, természetes személy esetén: a családi és utónevét, lakcímét, személyi igazolványának számát, személyazonosító számát, annak igazolását, hogy a jegyzékbe vevő szervezetnél jegyzékbe vételt kérelmezett; vállalkozó esetén: a vállalkozó családi és utónevét, lakcímét, személyi igazolványának számát, személyazonosító számát, vállalkozásának nevét, törzsszámát; jogi személy esetén: a cégnevét és székhelyét, a jogi személynek az illetékes szervnél való jegyzékbe vételéről szóló határozat fénymásolatát, valamint a jelentkezőt képviselő személy meghatalmazását.

Aki elkésett vagy hiányos jelentkezést, illetve ajánlatot nyújt be, a nyílt árverés vagy az írásbeli ajánlatok begyűjtésének eljárásában nem vehet részt, a hiányos vagy elkésett jelentkezést, illetve ajánlatot pedig el kell utasítani.

A nyílt árverés eljárása sikeresnek tekintendő akkor is, ha egy szabályos részvételi jelentkezés érkezett, ha azzal a jelentkező jegyzékbe vetette magát, és a nyílt árverésen megjelent, és bérlővé kell nyilvánítani, ha elfogadja az üzlethelyiség bérbeadásának induló mértékű bérleti díját.

Ha a jelentkező vagy az írásbeli ajánlatot tevő a bérleti díj induló mértékét nem fogadja el, vagy - noha a legelőnyösebb ajánlatot tevővé nyilvánították - a bérleti szerződést nem köti meg, vagy a bérleti szerződés megkötése után az üzlethelyiséget nem veszi birtokba, a biztosíték visszakapására való jogát elveszti.

Az írásbeli ajánlatok begyűjtésének eljárását akkor is le kell bonyolítani, ha egyetlen ajánlat érkezett.

47. szakasz

A legelőnyösebb ajánlatot tevőt a megajánlott bérleti díj mértékének kritériumát alkalmazva kell kiválasztani.

Ha az eljárásban két vagy több ajánlattevő azonos bérletidj-összegre tesz ajánlatot, az üzlettérbizottság az azonos összegű bérleti díjra ajánlatot tett ajánlattevőket föl hívja, hogy a föl hívás kézhezvételét követő három napon belül tegyenek új, a korábban tett ajánlathoz képest megemelt összegű bérleti díjat tartalmazó írásbeli zárt ajánlatot, amely ajánlatok fölnyitása után a bizottság megállapítja a legelőnyösebb ajánlatot tevőt.

Ha az e szakasz 2. bekezdésében írt ajánlattevők három napon belül nem tesznek új ajánlatot, illetve ha az új ajánlatukban azonos összegű bérleti díjat tüntetnek föl, az üzlettérbizottság fentartja magának a jogot, hogy a legelőnyösebb ajánlatot tevőt szabad mérlegelés alapján válassza ki.

Az ajánlattevő által megszerzett bérleti jogú üzlethelyiség bérleti díja az a legmagasabb megajánlott bérleti díj, amelynek alapján az ajánlattevő bérleti jogot szerzett.

48. szakasz

Az üzlethelyiség nyílt árverés, illetve írásbeli ajánlatok begyűjtésének lebonyolított eljárása útján történő bérbeadásáról szóló aktust az üzlettérbizottság javaslatára a Községi Tanács hozza meg.

Az e szakasz 1. bekezdésében írt aktusnak az alábbiakat kell tartalmaznia:

- 1) az üzlethelyiséget bérbe vevő kérelmező nevét,
- 2) a bérbe adandó üzlethelyiség részletes adatait,
- 3) az üzlethelyiségben ellátandó üzleti tevékenység megjelölését,
- 4) annak megjelölését, hogy az üzlethelyiség bérbeadása mennyi időre szól,

5) a bérleten alapuló kötelezettség fizetésének biztosítására négyhavi bérleti díjnak megfelelő pénzügyi biztosíték jellegét,

6) egyéb szükséges adatokat.

A bérlő legkésőbb az e szakasz 1. bekezdésében írt aktus megküldését követő 30 napon belül e rendelettel összhangban köteles a bérleti szerződés megkötésére jelentkezni.

Ha a bérlő az e szakasz 2. bekezdésében megállapított határidőn belül a bérleti szerződést nem köti meg, a bérlői jogállást és a biztosíték befizetett összegét elveszíti.

Az előző bekezdésben írt esetben a Községi Tanács az üzletértbizottság javasaltára az e szakasz első bekezdésében írt aktust hatályon kívül helyező aktust hoz.

Üzlethelyiség-bérbeadás közvetlen egyezséggel

49. szakasz

Üzletért kivételesen az alábbi esetekben adható bérbe közvetlen egyezséggel:

1) ha a bérletet külföldi állam szerb köztársaságbeli nagykövetsége, valamint a Szerb Köztársaságban levő diplomáciai-konzuli képviselet mellett működő kereskedelmi, katonai képviselet és egyéb szervezet a kölcsönösség elve alapján, továbbá az Európai Unió országaival való együttműködést elősegítő nemzetközi szervezetek vagy a Szerb Köztársaságban való megtelepedése és működése feltételeinek megteremtése érdekében nemzetközi emberbaráti szervezet kéri;

2) ha a bérletet belföldi emberbaráti szervezet, politikai szervezet, egészségügyi, művelődési, tudományos, közoktatási, sport-, szociális és gyermekvédelmi szervezet vagy egyesület kéri, feltéve, hogy a helyiséget nem bevételszerzésre fogja használni; továbbá a köztulajdon jogosultja által alapított ügynökség, igazgatóság és egyéb szolgálat és szervezet, ha annak alapító okirata a köztulajdon jogosultjának nem írja elő a kötelezettséget, hogy a működéséhez üzlethelyiségről kell gondoskodnia;

3) ha a bérlő súlyos betegség, nyugdíjba vonulás vagy elhalálozás miatt felhagy a tevékenységgel, a bérbeadást pedig a bérlő házastársa, gyermeke vagy szülője (családi háztartásának tagja) kéri, feltéve, hogy ugyanannak a tevékenységnek a gyakorlását fogja folytatni;

4) ha jogi személyiségű bérlő olyan másik jogi személy bérlővé való kijelölését kéri, amelynek ő az alapítója, vagy ha jogi személyiségű bérlő másik jogi személy bérlővé való kijelölését kéri, és mindkét jogi személynek ugyanaz az alapítója, illetve ha a jogi személyiségű bérlőnél meghatározott jogállásbeli változások következtek be;

5) ha természetes személyiségű bérlő olyan jogi személy bérlővé való kijelölését kéri, amelynek ő az alapítója, vagy ha jogi személy alapítója az arra illetékes szerv jegyzékéből való törlés miatt azt kéri, hogy őt magát jelöljék meg természetes személyként mint bérlőt;

6) ha a bérletidő-fizetési kötelezettségét szabályosan kiegyenlített bérlő a bérleti szerződés lejárta előtt legkorábban három hónappal, legkésőbb egy hónappal kéri a határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítását;

7) ha az üzlethelyiséget sport-, művelődési, áruminta-vásári, tudományos és egyéb hasonló szükségletre adják bérbe, és a bérlet időtartama 30 napnál rövidebb;

8) ha az ingatlant négyszer vagy annál többször lebonyolított nyílt meghirdetési eljárás után sem sikerül bérbe adni – de az adott ingatlanra érvényes piaci mértékű bérleti díj 50%-ánál nem alacsonyabb díjért – azzal, hogy ez esetben a bérlet időtartama három évnél hosszabb nem lehet;

9) ha a bérbeadást olyan természetes személy kéri, akitől az adott üzlethelyiséget államosítással elvették, illetve annak örökösei, feltéve, hogy az arra illetékes szerv előtt eljárás indult az elvett vagyon visszaszámraztatására;

10) ha ugyanazon üzlethelyiség egyik bérlője a bérleti viszony megszűnését kéri, a másik bérlő pedig egyedüli bérlőként kíván bérleti szerződést kötni;

11) ha jogi személyiségű bérlő az üzlethelyiség bérlőjeként másik jogi személy kijelölését kéri, azzal a feltétellel, hogy ez utóbbi teljes körűen ki fogja egyenlíteni a bérleti díj és a bérelt üzlethelyiség használatából fakadó költségek fizetésének elmulasztása miatt létrejött bérlői adósságot, ha egyébként az az adósság más módon nem egyenlíthető ki;

12) ha az a köztulajdon jogosultja, illetve a köztulajdonú ingatlan használója, valamint az általuk alapított külön szolgálat és szervezet működési hatékonysága és jobb szervezethez érdekeiben szükséges.

Az e szakasz 1. bekezdésének 8. pontjában írt esetekben az üzlethelyiség közvetlen egyezséggel való bérbeadása iránti kérelmet benyújtó köteles 50.000,00 dinár mértékű biztosítékot letétbe helyezni, és kérelméhez csatolni a biztosíték befizetésének igazolását. A biztosítékot a bérbe vett üzlethelyiség birtokba

vételét követő 15 napon belül a bérlő részére vissza kell fizetni, ha pedig a bérbe vett üzlethelyiséget a kérelmező saját hibájából nem veszi át, a befizetett biztosíték visszakapásának jogát elveszíti.

Az e szakasz 1. bekezdésében foglaltak esetében az üzlethelyiség bérbeadásáról szóló aktust az üzlettérbizottság megindokolt javaslatára a Községi Tanács hozza meg.

E szakasz 2. bekezdésétől eltérően, ha az üzlethelyiséget sport-, művelődési, áruminta-vásári, tudományos és egyéb hasonló rendezvényre adják bérbe, a bérleti idő pedig 30 napnál rövidebb (e szakasz 7. pont 1. bekezdése), az üzlethelyiség bérbeadásáról a polgármester, illetve az általa meghatalmazott személy hoz döntést.

VI. AZ ÜZLETHELYISÉG HASZNÁLATBA ADÁSÁNAK LEBONYOLÍTÁSA

50. szakasz

E rendelet értelmében üzlethelyiség használatba adása:

1) községi szervek hatáskörébe tartozó ügyek ellátásához nem nélkülözhetetlen üzlethelyiségnek más köztulajdoni jogosult más szerve részére való használatba adása;

2) általános érdekű tevékenységet ellátó közcivil, a Szerb Köztársaság, Vajdaság Autonóm Tartomány vagy a község által alapított tőketársaság vagy ezeknek alárendelt társaság részére a tevékenységéhez nélkülözhetetlen üzlethelyiség használatba adása;

3) nem általános érdekű tevékenységet ellátó, a Szerb Köztársaság, Vajdaság Autonóm Tartomány vagy a község által alapított tőketársaságnak a tevékenységéhez nélkülözhetetlen üzlethelyiség használatba adása.

Az üzlethelyiségnek e szakasz 1. bekezdése értelmében történő használatba adása szólhat határozott vagy határozatlan időre.

Az üzlethelyiség e szakasz 1. bekezdés 3) pontja értelmében használatba adható használati díj ellenében vagy anélkül.

Az e szakasz 3. bekezdésében írt használati díjat az e rendelet 31. szakaszában írt aktussal összhangban kell meghatározni.

Az üzlethelyiség bérbeadásának az e rendelet 6–9., 12–13., 15–17. és 19–25. szakaszában foglaltak szerint előírt általános feltételei irányadóak az üzlethelyiség használatára is.

Az üzlethelyiség használója az üzlethelyiséget használatba adó Községi Tanács beleegyezésével a használt üzlethelyiségen tőkemegtartó munkálatokat kivitelezhet.

Az e szakasz 6. bekezdésében írt munkálatok kivitelezésére a Községi Tanács a Községi Közigazgatási Hivatal vagyoni jogi ügyekben hatáskörrel rendelkező szervezeti egységének javaslatára ad beleegyezést.

51. szakasz

Az üzlethelyiség használatba adásáról szóló aktust a Községi Tanács a benyújtott kérelem alapján a Községi Közigazgatási Hivatal vagyoni jogi ügyekben hatáskörrel rendelkező szervezeti egységének javaslatára hozza meg.

Az e szakasz 1. bekezdésében írt aktusnak tartalmaznia kell:

- 1) az üzlethelyiség használatát kérelmező nevét,
- 2) a használatba adandó üzlethelyiség részletes adatait,
- 3) az üzlethelyiségben gyakorolni kívánt üzleti tevékenység megjelölését,
- 4) annak megjelölését, hogy az üzlethelyiséget határozatlan vagy határozott időre adják használatba,
- 5) annak megjelölését, hogy az üzlethelyiséget használati díj ellenében vagy anélkül adják használatba,
- 6) egyéb szükséges adatokat.

Az üzlethelyiséget használatba megkapott használó legkésőbb az e szakasz 1. bekezdésében írt aktus kézbesítését követő 30 napon belül – e rendelettel összhangban – köteles az üzlethelyiség használati szerződés aláírására jelentkezni.

VII. AZ ÜZLETHELYISÉG BÉRLETÉVEL, ILLETVE HASZNÁLATÁVAL KAPCSOLATOS KÖLCSÖNÖS VISZONYOK RENDEZÉSE

52. szakasz

Az üzlethelyiség bérbeadásáról szóló, e rendelet 48. szakasza szerinti aktus alapján a Községi Közigazgatási Hivatal vagyoni jogi ügyekben hatáskörrel rendelkező szervezeti egysége elkészíti az üzlethelyiség-bérleti szerződés tervezetét.

Az üzlethelyiség-bérleti szerződést a község mint bérbeadó nevében a polgármester írja alá.

Az üzlethelyiség-bérleti szerződésnek különösen tartalmaznia kell:

- az üzlethelyiség minden adatát (postai cím, üzemi övezet, alapterület, helyiségszám stb.),
- az üzlethelyiségben gyakorolható üzleti tevékenységet,
- a szerződés megkötéséhez alapul szolgáló aktus adatait,
- az albérletbe adás tilalmát,
- az üzlethelyiségben bármilyen üzleti és technikai együttműködés gyakorlásának tilalmát,
- az üzlethelyiség bérbeadásának időtartamát,
- a bérlőnek azt a kötelezettségét, hogy az üzlethelyiség-bérleti szerződés megkötésekor a bérleti díj fizetésének biztosítékaul váltókezeséssel ellátott váltó formájában helyezzen letétbe négyhavi bérleti díjnak megfelelő mértékű pénzügyi biztosítékot, vagy ilyen összegű pénzeszközt helyezzen letétbe,
- a bérlőnek azt a kötelezettségét, hogy az üzlethelyiség használata után az üzlethelyiség átvételének napjától kezdve bérleti díjat fizet, feltüntetve a négyzetméterenkénti bérleti díj összegét,
- hogy a bérlő a bérleti díjat a megküldött számla alapján havonta az előző hónapra a folyó hó 15. napjáig köteles megfizetni,
- hogy fizetési késedelem esetén a bérlő a bérleti díjra törvényi késedelmi kamatot köteles fizetni,
- hogy a bérleti díj mértékének megváltozásakor a bérlőt a bérleti díj változásáról számla útján kell értesíteni,
- hogy a bérlő viseli az üzlethelyiség napi karbantartásának költségeit, valamint köteles rendszeresen fizetni az elfogyasztott villanyáram, víz, fűtés, a szemétszállítás költségét, az üzlethelyiség társasházi közös költségét és az üzlethelyiség használatával kapcsolatos egyéb költségeket,
- hogy a bérlő a bérbeadó előzetes beleegyezése nélkül az üzlethelyiséget nem alakíthatja át, az átalakítás költségei pedig a bérlőt terhelik,
- hogy a bérlő a bérbeadó engedélyének beszerzése mellett az e rendelet 18. szakaszában előírt feltételek és eljárás szerint kivitelezhet a bérelt üzlethelyiségen tőke megtartó jellegű munkálatokat,
- hogy az üzlethelyiség átadás-átvételekor (átadás és visszaadás) az üzlethelyiség pillanatnyi állapotáról jegyzőkönyvet kell fölvenni,
- hogy a bérlő szerződésbontás vagy a fölmondási határidő letelte után – ha az üzlethelyiséget nem hagyja el – a használat teljes idejére a bérleti díj kétszeresének megfelelő térítést köteles fizetni,
- hogy a bérlő tudomásul vette, hogy az üzlethelyiség használatát a Községi Közigazgatási Hivatal felügyelőségi ügyekben hatáskörrel rendelkező szervezeti egysége ellenőrzi, és a bérlőnek, az üzlethelyiség méretének és szerkezetének, az üzlethelyiség karbantartásának, az elvégzett befektetéseknek stb. ellenőrzése céljából a Községi Közigazgatási Hivatal hatáskörrel rendelkező szervezeti egységének meghatalmazott alkalmazottai belépni jogosultak a bére adott üzlethelyiség bármelyik részébe.

53. szakasz

Az üzlethelyiséget használatba adó, e rendelet 51. szakaszában foglalt aktus alapján a Községi Közigazgatási Hivatal felügyelőségi ügyekben hatáskörrel rendelkező szervezeti egysége elkészíti az üzlethelyiség használatba adásáról szóló szerződés tervezetét.

Az üzlethelyiség használatba adásáról szóló szerződést a használatba adó község nevében a polgármester írja alá.

Az üzlethelyiség használatba adásáról szóló szerződésnek különösen tartalmaznia kell:

- az üzlethelyiség valamennyi adatát (postai cím, üzemi övezet, alapterület, helyiségszám stb.),
- az üzlethelyiségben gyakorolni kívánt üzleti tevékenységet,
- a szerződéskötéséhez alapul szolgáló aktus adatait,
- az üzlethelyiség használatba adásának időtartamát,
- azt, hogy a használó az üzlethelyiség napi karbantartási költségeit maga viseli, valamint hogy az elhasznált villanyáram, víz, fűtés, szemétszállítás költségeit, a telekhasználati díjat, az üzlethelyiség társasházi közös költségét és az üzlethelyiség használatával kapcsolatos egyéb költségeket köteles rendszeresen fizetni,
- azt, hogy a használó a használatba adó előzetes beleegyezése nélkül az üzlethelyiséget nem alakíthatja át, az átalakítási költségek pedig a használót terhelik,

– azt, hogy a használó a Községi Tanács részéről a Községi Közigazgatási Hivatal építési ügyekben hatáskörrel rendelkező szervezeti egységének javaslatára kiadott engedély beszerzése mellett kivitelezhet az üzlethelyiségen tökemegtartó jellegű munkálatokat,

– azt, hogy az üzlethelyiség átadás-átvételekor (átadás és visszaadás) az üzlethelyiség pillanatnyi állapotáról jegyzőkönyvet kell fölvenni,

– azt, hogy az üzlethelyiség átadás-átvételekor (átvétel és visszaadás) az üzlethelyiség pillanatnyi állapotáról jegyzőkönyvet kell fölvenni,

– azt, hogy a használó az e rendeletben foglaltakat tudomásul vette.

Ha az üzlethelyiséget a használó használatdíj-fizetési kötelezettség ellenében kapta használatba, az e szakasz 3. bekezdésében írt szerződésnek még tartalmaznia kell:

– azt a használói kötelezettséget, hogy az üzlethelyiség használatáért az e rendelet 31. szakaszában írt hatályos aktussal összhangban díjat kell fizetnie, és hogy e díjnak mekkora a négyzetméterenkénti összege,

– azt, hogy a használó a díjat a kézhez vett számlák alapján havonta az előző hónapra a folyó hó 15. napjáig köteles megfizetni,

– azt, hogy a használó díjfizetési késedelem esetén törvényi késedelmi kamatot köteles fizetni,

– azt, hogy díjváltozás esetén a használót a díjváltozásról számla útján kell értesíteni.

VIII. AZ ÜZLETHELYISÉG-HASZNÁLAT FELÜGYELETE

54. szakasz

Az üzlethelyiségek használatát a Községi Közigazgatási Hivatal vagyoni jogi ügyekben hatáskörrel rendelkező szervezeti egysége a meghatalmazott alkalmazottai révén felügyeli.

Üzlethelyiség-használatot meghatalmazott alkalmazottak csak úgy ellenőrizhetnek, ha legalább két meghatalmazott alkalmazott jelen van.

A meghatalmazott alkalmazottak a felügyeleti teendőket hivatalos igazolvány birtokában látják el, amely tartalmazza az e rendelet 40. szakasz 1. bekezdés 10. és 11. francia bekezdésében és ebben a szakaszban foglalt meghatalmazásokat.

Az üzlethelyiség-használat felügyeletének gyakorlása során a Községi Közigazgatási Hivatal vagyoni jogi ügyekben hatáskörrel rendelkező szervezeti egységének alkalmazottai a bérlőnek, az üzlethelyiség méretének és szerkezetének, az üzlethelyiség használati rendeltetésének, karbantartottságának, az elvégzett befektetéseknek stb. ellenőrzése céljából a bérbe, illetve használatba adott üzlethelyiség bármely részébe jogosultak belépni,

– ha a felügyeletet végző alkalmazottak azt állapítják meg, hogy az üzlethelyiség bérlője, illetve használója az üzlethelyiséget nem az e rendelet 13. és 16. szakaszában foglaltakkal összhangban használja, jegyzőkönyvet vesznek föl, és jogosultak jegyzőkönyvvel elrendelni a bérlőnek, illetve használónak, hogy az üzlethelyiség használatát hangolja egybe az e rendeletben és az üzlethelyiség bérleti, illetve használatba adási szerződésében foglaltakkal.

Ha a felügyeletet végző alkalmazottak azt állapítják meg, hogy az üzlethelyiség bérlője, illetve használója az üzlethelyiséget nem az e rendelet 8., 9., 17. és 18. szakaszában foglaltakkal összhangban használja, jegyzőkönyvet vesznek föl, és azt további eljárásra az illetékes szervhez továbbítják.

55. szakasz

A Községi Közigazgatási Hivatal vagyoni jogi ügyekben hatáskörrel rendelkező szervezeti egysége évente egyszer köteles az üzlethelyiség alapterülete, a neki helyet adó üzleti övezet, az üzlethelyiség bérbe, illetve használatba adott állapota tekintetében ellenőrizni az üzlethelyiségek használatát, és az elvégzett ellenőrzésről a Községi Tanács elé jelentést terjeszteni.

IX. ÜZLETHELYISÉG 30 NAPNÁL RÖVIDEBB IDŐRE VALÓ BÉRBEADÁSA

56. szakasz

A 30 napnál rövidebb időre való bérbeadás általános feltételei:

– 30 napnál rövidebb időre olyan üzlethelyiség adható bérbe, amely a község ügyviteli, illetve hivatali épületében, helyi közösségi építményben vagy egyéb olyan építményben található, amely sport-, művelődési, áruminta-vásári, tudományos és egyéb hasonló rendezvény megtartására szolgálhat;

– a bérbe adott üzlethelyiségen kívül a bérlő használni jogosult az üzlethelyiséget magában foglaló épületben található, közvetlenül az üzlethelyiség használatát szolgáló közös helyiségeket, berendezéseket és vezetékeket is;

- az üzlethelyiség sport-, művelődési, áruminta-vásári, tudományos és egyéb hasonló rendezvények megtartására adható bérbe, és az üzlethelyiség csak e célra vehető igénybe;
- a bérbe vett üzlethelyiség albérletbe nem adható ki;
- az üzlethelyiség 30 napnál rövidebb időtartamra, illetve napokra vagy órákra adható bérbe;
- a bérlő a bérleti viszony fennállása alatt az üzlethelyiséget köteles a jó gazda gondosságával használni;
- az üzlethelyiség 30 napnál rövidebb időtartamra való bérlete után fizetendő bérleti díjat órákra vagy napokra lebontva kell megállapítani;
- e szakasz értelmében bérleti nap: az üzlethelyiség 9-19 óra időtartamú bérlete;
- a bérleti díjat a bérleti szerződés megkötése után azonnal, még az üzlethelyiség birtokba adása előtt kell megfizetni a Községi Közigazgatási Hivatal pénzügyekben hatáskörrel rendelkező szervezeti egysége által kiadott számla alapján;
- a bérlet megszűnéséhez alapul szolgálhat: az üzlethelyiség bérbeadási idejének letelte, a bérbeadó és a bérlő megállapodása, egyoldalú szerződésbontás, egyoldalú szerződésfelmondás vagy a bérlő megszűnése, illetve halála.

57. szakasz

A 30 napnál rövidebb időre szóló bérlet bérleti díját az e rendelet 31. szakaszában írt aktus állapítja meg.

A bérleti díjat az üzlethelyiség fekvése és a bérbeadási rendeltetés függvényében bérleti órára vagy napra lebontva kell megállapítani.

58. szakasz

Sport-, művelődési, áruminta-vásári, tudományos és egyéb hasonló rendezvény megtartására 30 napnál rövidebb bérleti időre az üzlethelyiség közvetlen egyezséggel adható bérbe.

Az üzlethelyiség bérbevétele iránti kérelmet a polgármesterhez, illetve az általa arra meghatalmazott személyhez kell benyújtani.

Az üzlethelyiség 30 napnál rövidebb időre való bérbeadásáról szóló szerződést a bérbeadó község nevében a polgármester, illetve az általa arra meghatalmazott személy írja alá.

Az üzlethelyiség 30 napnál rövidebb időre való bérbeadásáról szóló, polgármester által aláírandó szerződés tervezetét a Községi Közigazgatási Hivatal vagyoni jogi ügyekben hatáskörrel rendelkező szervezeti egysége készíti elő.

X. ÁTMENETI ÉS ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

59. szakasz

Az üzlethelyiség tőkemegtartó és lakberendező munkálatianak kivitelezésére vonatkozó beleegyezés beszerzése iránt e rendelet hatályba lépésének napja előtt indult eljárást – ha abban határozat még nem született – az e rendeletben foglaltak szerint kell befejezni.

Az üzlethelyiségen elvégzett befektetés elismerése iránt e rendelet hatályba lépésének napja előtt indult eljárást – ha abban határozat még nem született – az e rendeletben foglaltak szerinti eljárással kell befejezni.

60. szakasz

Azok az üzlethelyiség-bérlők, akiknek e rendelet hatályba lépésekor határozott vagy határozatlan időre kötött üzlethelyiség-bérleti szerződésük van, az üzlethelyiséget továbbra is az adott szerződéssel összhangban használják, de ha a szerződésnek e rendelettel való egybehangolására van szükség, föl kell nekik kínálni új szerződés megkötését.

Ha az e szakasz 1. bekezdésében írt bérlő az új üzlethelyiség-bérleti szerződés megkötésének szükségességét közlő értesítés kézhezvételét követő 30 napon belül nem jelentkezik az adott szerződés megkötésére, úgy kell tekinteni, hogy az üzlethelyiséget az új feltételek szerint nem kívánja tovább használni, ezért az üzlethelyiség-bérleti szerződést számára föl kell mondani.

61. szakasz

E rendelet hatályba lépésével hatályát veszti a Magyarkanizsa község köztulajdonában levő üzlethelyiségek induló bérleti díjának megállapításáról szóló rendelet (Magyarkanizsa Község Hivatalos Lapja, 6/13. sz.).

Ez a rendelet a Magyararkanizsa Község Hivatalos Lapjában való közzétételét követő nyolcadik napon lép hatályba.

Szerb Köztársaság
Vajdaság Autonóm Tartomány
Magyarkanizsa község
Magyarkanizsai Községi Képviselő-testület
Szám: 02-____/2016-I/B
Kelt: 2016. ____
Magyarkanizsa

Miloš Kravić,
a Községi Képviselő-testület elnöke

I n d o k o l á s

Előterjesztő: Magyarkanizsai Községi Tanács

Jogalap: A helyi önkormányzatról szóló törvény 20. szakasz 1. bekezdés 10. pontja (Az SZK Hivatalos Közlönye, 129/07. és 83/14. – másik törvény), Magyarkanizsa község alapszabálya (Magyarkanizsa Község Hivatalos Lapja, 4/14. sz. – egységes szerkezetbe foglalt szöveg és 8/14. sz.)

Indok: A helyi önkormányzatról szóló törvény 20. szakasz 10. pontjában (Az SZK Hivatalos Közlönye, 129/07. és 83/14. sz. – másik törvény) és Magyarkanizsa község alapszabálya 16. szakasz 10. pontjában (Magyarkanizsa Község Hivatalos Lapja, 4/14. sz. – egységes szerkezetbe foglalt szöveg, 8/14., 4/16. és 15/16. sz.) foglaltak értelmében a község szabályozza és biztosítja az általa kezelt üzlethelyiségek használatát, megállapítja az üzlethelyiség-használati díj mértékét, és felügyeli az üzlethelyiségek használatát. A Magyarkanizsa község alapszabálya 47. szakasz 15r. pontjában (Magyarkanizsa Község Hivatalos Lapja, 4/14. sz. – egységes szerkezetbe foglalt szöveg, 8/14., 4/16. és 15/16. sz.) foglaltak megállapítják, hogy a Községi Képviselő-testület állapítja meg a köztulajdonú üzlethelyiségek, lakóházak, lakások és garázsok bérleti díjának mértékét, az alapszabálynak a Községi Tanács hatáskörét érintő 74. szakaszában foglaltak pedig előírják, hogy a kérdéses joganyagot szabályozó önkormányzati jogszabályban foglaltaknak megfelelően a községi köztulajdonban levő üzlethelyiségek bérbeadásáról ez a szerv dönt.

E rendelet javaslatának kidolgozásakor az előterjesztő a köztulajdonról szóló törvényben (Az SZK Hivatalos Közlönye, 72/11., 88/13. és 105/14. sz.) és az ingatlanok közvetlen egyezséggel való szerzésének és elidegenítésének, a köztulajdonú dolgok bérbeadásának feltételeiről, a nyílt árverés és az írásbeli ajánlatok begyűjtésének eljárásáról a Szerb Köztársaság Kormánya által hozott rendeletben (Az SZK Hiv. Közlönye, 24/12., 48/15. és 99/15. sz.) foglaltakat tartotta szem előtt.

Az I. ALAPVETŐ RENDELKEZÉSEK fejezet a szabályozás tárgyát, a Magyarkanizsa község köztulajdonában álló üzlethelyiség fogalmát, a bérbeadás fogalmát és a üzlethelyiségek nyilvántartását szabályozza.

A II. AZ ÜZLETHELYISÉG BÉRBEADÁSÁNAK ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI fejezetben foglaltak a bérlet tárgyát, a közös helyiségek, berendezések és vezetékek használatát, az üzlethelyiség rendeltetését, az üzlethelyiség albérletbe való kiadásának tilalmát, a bérlet időtartamát, a fizetési biztosíték letétbe helyezésének kötelezettségét, az üzlethelyiség átadását és használatát, a bérleti díj és az üzlethelyiség karbantartásával kapcsolatos fizetési kötelezettséget és a bérlő kötelezettségeit, az üzlethelyiség napi karbantartását és átalakítását, a tőke megtartó befektetést, a bérlet megszűnésének jogcímét, az üzlethelyiség bérleti idejének leteltét, a bérlet közös megegyezéssel történő megszüntetését, a bérleti szerződés főlbonthatását, a bérleti szerződés főlmondását, a bérletnek a bérlő megszűnése, illetve halála miatti megszüntetését, valamint az üzlethelyiségnek a bérbeadó birtokába való visszaadásakor a bérlőre haruló kötelezettségeket szabályozzák.

A III. A BÉRLETI DÍJ MÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSI MÓDJA fejezet a bérleti díj piaci mértékének becslését, a bérleti díj becslött piaci mértékének megállapításához alapul vett tényezőket (övezet és a bérbeadott üzlethelyiségben folytatandó tevékenység), az üzlethelyiség után fizetendő bérleti díj havi becslött piaci mértékéről szóló aktus meghozatalára vonatkozó hatósági hatáskört, a bérleti díj az esetben történő megállapításának módját, ha az üzlethelyiségben kettő vagy több tevékenységet gyakorolnak, a bérleti díjnak az üzlethelyiség épületben elfoglalt helyétől függő, illetve a galérián elhelyezkedő üzlethelyiségre vonatkozó bérleti díj csökkentését, valamint a bérbeadónak azt a kötelezettségét szabályozza, hogy a bérlőt értesítenie kell a bérleti díj összegének megváltozásáról.

A IV. fejezet az üzlettérbizottságra vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz, és annak hatáskörét szabályozza.

Az V. AZ ÜZLETHELYISÉGEK BÉRBEADÁSÁNAK ELJÁRÁSA fejezet az üzlethelyiségek bérbeadásának módjáról, az eljárás lebonyolítására illetékes munkatestüetről, a nyílt árverés, illetve írásbeli ajánlatok begyűjtésének eljárásáról, a legelőnyösebb ajánlatot tevő kiválasztásáról, az üzlethelyiséget bérbeadó aktusról, az üzlethelyiségek közvetlen egyezséggel való bérbeadásának feltételeiről rendelkezik.

A VI. fejezet az üzlethelyiségek használatba adásának eljárását szabályozza.

A VII. AZ ÜZLETHELYISÉG BÉRLETÉVEL, ILLETVE HASZNÁLATÁVAL KAPCSOLATOS KÖLCSÖNÖS VISZONYOK RENDEZÉSE fejezetben foglaltak az üzlethelyiség-bérbeadási és az üzlethelyiségek használatba adásáról szóló szerződést szabályozza.

A VIII. fejezet az üzlethelyiségek használata fölött a Községi Közigazgatási Hivatal vagyongjogi ügyekben hatáskörrel rendelkező szervezeti egysége részéről a meghatalmazott alkalmazottak révén gyakorolt felügyeletről, illetve a bérbe adott üzlethelyiségek használatának éves ellenőrzésével kapcsolatos kötelezettségről szóló rendelkezéseket fogja egybe.

A IX. fejezet az üzlethelyiség 30 napnál rövidebb időre való bérbeadásának feltételeiről, a 30 napnál rövidebb időre szóló bérlet díjának meghatározásáról és az üzlethelyiség 30 napnál rövidebb időre való bérbeadásának eljárásáról rendelkezik.

Az átmeneti és zárórendelkezések az üzlethelyiség tőkemegtartó és lakberendező munkálatainak kivitelezésére vonatkozó beleegyzés beszerzése iránt indult, de az új üzlethelyiség-bérleti önkormányzati jogszabály hatályba lépéséig be nem fejeződött eljárást, az érvényben levő üzlethelyiség-bérleti szerződéseknek az e rendeletben foglaltakkal való egybehangolását, az itteni joganyagot részben szabályozó önkormányzati jogszabály hatályának megszűnését és e rendelet hatályba lépését szabályozzák.

Végrehajtja és határidő: Magyararkanizsai Községi Képviselő-testület – 3. ülés

A teljesítéshez szükséges pénzeszközök forrása: A teljesítéshez költségvetési eszközökre nincs szükség.