**ELŐTERJESZTÉS**

**Újhartyán Község Önkormányzata Képviselő-testületének**
**2012. november 27-i ülésére**

**6. napirendhez**

**Tárgy:** **Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakáscélú helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló rendelet elfogadása**

**Előterjesztő:** Göndörné Frajka Gabriella jegyző

**Előkészítő:** Göndörné Frajka Gabriella jegyző

**Szavazás módja:** minősített többség

**Tisztelt Képviselő – testület!**

Korábbi testületi ülésen fogadta el a képviselő testület az Általános Iskola és a Tornaterem (sportcsarnok) társasházi alapító okiratát. Ezen társasházi alapító okirat benyújtásra került a Földhivatalba, várhatóan 2013-tól külön tulajdonként lesz feltüntetve a tornaterem, mint községi sportcsarnok. Ezen a korábbi testületi ülésen szó esett arról, hogy 2013. jan. 1-től az önkormányzat rendeletben határozza meg a tornaterem bérletének rendjét és díját.
Az előterjesztés tartalmazza a Sportcsarnok házirendjének tervezetét, amelyet a Testület mint tulajdonos hagy jóvá.
Áttekintve a jogszabályi hátteret az alábbi rendelet tervezetet terjesztem be a Tisztelt Képviselő-testületnek:

**Újhartyán Község Önkormányzat Képviselő Testületének**
**…/2012. ( …….) sz. rendelete**
**az önkormányzat tulajdonában álló nem lakáscélú helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról**

Újhartyán Község Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §**

A rendelet célja, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Lakástv.) szabályozásával összhangban – a polgári jog alapelveit szemelőt tartva – megteremtse és szabályozza az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakáscélú helyiségek bérleti jogviszonyának feltételeit.

**2. §**

(1) A rendelet hatálya Újhartyán Község Önkormányzata tulajdonában álló nem lakáscélú helyiségeire, valamint az azokhoz tartozó közös használatra szolgáló helyiségekre és területekre terjed ki.

(2) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Lakástv. és a Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezései az irányadók.

**3. §**

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló helyiségek bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait az alábbiakban szabályozott eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) Újhartyán Község Önkormányzat Képviselő-testületének hatáskörébe tartozik:
a) a nem lakáscélú helyiségek bérbeadására vonatkozó pályázat kiírása,
b) a beérkezett pályázatok elbírálása, ez alapján a nem lakáscélú helyiségek bérbeadása,
c) nem lakáscélú helyiségekre vonatkozó bérleti szerződés határidejének meghosszabbítása,
d) bérleti jog átruházásához való hozzájárulás,
e) döntés harmadik személy bérleménybe történő befogadásáról,
f) döntés jogszerű használat során folytatott tevékenység megváltoztatásáról.

(3) Polgármesteri hatáskörbe tartozik:
a) a helyiségbérleti szerződés, valamint a bérbeadó és a bérlő egyéb jellegű megállapodásai tartalmának meghatározása.
b) a helyiségbérleti szerződés határidő lejárata előtti felmondása.

**4. §**

(1) A nem lakáscélú helyiségek maximum 10 évre adhatók bérbe.

(2) A nem lakáscélú helyiségre vonatkozó bérleti jog átruházásának feltétele, hogy:
a) az átruházó és átvállaló bérlő egyetemlegesen köteles megfizetni az esetleges díjhátralékkal együtt a helyiség bérleti díjának egyszeri éves összegét,
b) az átruházó bérlő részére előírt feltételeket az átvállaló bérlő elfogadja és teljesíti.

(3) Önkormányzati helyiség bérleti joga csak másik önkormányzati helyiség bérleti jogára cserélhető.

(4) A nem lakáscélú helyiségre vonatkozó bérleti jog átruházása nem érinti a bérleti szerződés időtartamát.

(5) Bérlő a bérleménybe hozzájárulás alapján harmadik személyt határozott időre, maximum 1 évre fogadhat be, mely időtartam alatt befogadó bérlő az eredetileg megállapított helyiségbérleti díj 20%-ával emelt összegű helyiségbért köteles fizetni.

(6) A hozzájárulás nélkül történő átruházás, illetve befogadás a bérleti jogviszony azonnali hatályú felmondásának alapjául szolgál.

(7) A tevékenység engedély nélküli megváltoztatása a bérleti jogviszony azonnali hatályú felmondásának alapjául szolgál, az újrahasznosítással kapcsolatos költségek a bérlőt terhelik.

**5. §**

(1) A nem lakáscélú helyiségek szerződésének meghosszabbítására vonatkozó igényét bérlő köteles írásban, a szerződés lejárata előtt legalább 30 nappal benyújtani bérbeadóhoz.

(2) A szerződés meghosszabbításának feltétele, hogy bérlőnek az önkormányzat felé, valamint a helyiségben igénybevett közművek szolgáltatója (továbbiakban: Szolgáltatók) felé helyiségbér vagy egyéb (pl. szolgáltatási díj, alapdíj, stb.) díjtartozása nem lehet. A Szolgáltatók által kiállított, 30 napnál nem régebbi nemleges tartozásról szóló igazolásokat bérlő köteles a szerződéshosszabbítási kérelmével egyidejűleg bérbeadóhoz benyújtani.

**6. §**

(1) Nem lakáscélú helyiség bérbeadására pályázatot kell kiírni.

(2) A pályázatok meghirdetése a helyben szokásos módon történik. A pályázat benyújtási határidejét úgy kell megállapítani, hogy a kiírás minimum 15 napon keresztül megjelenjen.

(3) A pályázati felhívásnak az alábbiakat kell tartalmaznia:
a) a pályázatot kiíró szerv megnevezését, székhelyét,
b) a bérbeadás útján hasznosításra szánt helyiség megjelölését, paramétereit,
c) a bérbeadás időtartamát,
d) a minimális helyiségbérleti díj összegét,
e) a bérbeadás egyéb feltételeit,
f) egyéb, a pályáztató által lényegesnek tartott adatokat, és
g) a pályázat benyújtásának helyét és határidejét, elbírálásának határidejét.

(4) Az írásban benyújtott pályázatnak tartalmaznia, illetve ahhoz mellékelni kell:
a) a pályázó adatait (név, székhely adószám, cégjegyzékszám, vezető tisztségviselő neve, elérhetősége),
b) a nem lakáscélú helyiségben végezni kívánt tevékenység megnevezését, részletes leírását,
c) a végezni kívánt tevékenység folytatásához szükséges engedélyeket,
d) a vállalt bérleti díj összegét, és
e) a pályázó nyilatkozatát, hogy a kiírt pályázati feltételeket elfogadja, illetve azoknak megfelel.

(5) A bérleti szerződés azzal a pályázóval köthető meg, aki a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetését és a pályázat egyéb feltételeit vállalja.

**7.§**

(1) A felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

(2) Az önkormányzati tulajdonú nem lakáscélú helyiségek a településen belüli elhelyezkedésük szerint közösségi térként használatos felsorolását az 1. számú melléklet tartalmazza.

(3) Az Önkormányzat a 2. számú mellékletben felsorolt civil közösségeknek, szervezeteknek ismeri el Újhartyánban, mint kedvezményes, nem lakás célú helyiség használót.

(4) Az önkormányzat az 1. számú mellékletben felsorolt helyiségeket a civil közösségek részére térítésmentesen történő bérbeadásának díját és idejét a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

(3) A Képviselő-testület a magánszemélyek és szervezetek részére alkalmazandó bérleti díjakat a 4. számú melléklet tartalmazza.

(4) A Képviselő-testület a (3) bekezdés alapján hozott határozatát évente felülvizsgálja.

**8.§**

Amennyiben a bérlő a szerződést neki felróható okból a határozat kézhezvételétől számított 8 napon belül nem köti meg, úgy kell tekinteni, hogy a helyiségre nem tart igényt. Ezen tényről a Képviselő-testületet a soron következő ülésén tájékoztatni kell.

**9.§**

(1) A helyiséget jogcím nélkül használó helyiséghasználati díjat köteles fizetni.

(2) A helyiséghasználati díj a jogcím nélküli használattól számított harmadik hónap 1. napjától a helyiségbér 100 %-ával emelt összeg.

**10. §**

(1) Bérlő a bérleti szerződés fennállása alatt köteles a helyiséget rendeltetésszerűen, a helyiségbérleti szerződésben rögzített, vagy az attól tulajdonosi hozzájárulás alapján eltérő tevékenység folytatására használni.

(2) Bérbeadó a helyiség (1) bekezdésben rögzített használatát, valamint a lakásbérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését egy naptári éven belül – kivéve a rendkívüli káreseményt, valamint a vészhelyzet fennállását – két alkalommal jogosult ellenőrizni.

**11.§.**

(1) E rendelet 2013. január 1-jén lép hatályba.

(2) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Újhartyán, 2012……...

Schulcz József
polgármester

Göndörné Frajka Gabriella
jegyző

**Záradék:**

Rendelet kihirdetésre került:……

Göndörné Frajka Gabriella
jegyző

*1. melléklet a ...../2011. (.....) önkormányzati rendelethez*

**Az önkormányzati tulajdonában álló nem lakáscélú helyiségek a településen belüli elhelyezkedésük szerint közösségi térként használatos felsorolása**

1. **Faluház** (2367 Újhartyán, Újsor u. 3. 339/2 hrsz)
   a.) Udvar
   b.) Pince klub

2. **Sporttelep** (2367 Újhartyán, Szobor u. 17-2. 368/2 hrsz)
   a.) Sportpálya
   b.) Klubhelyiség

3. **Polgármesteri Hivatal** (2367 Újhartyán, Fő u. 21. 236 hrsz)
   a.) Nagyterem

4. **Sportcsarnok** (2367 Újhartyán, Zrínyi u. 1. 556/1 hrsz)

5. **Közösségi ház, udvar** (2367 Újhartyán, Kossuth L u 2. 124 hrsz)
   a.) Idősek otthona
   b.) Konyha
   c.) Motoros klubhelyiségek
   d.) üresen álló helyiségek

*2. melléklet a ...../2011. (.....) önkormányzati rendelethez*

**Az önkormányzat által kedvezményes helyiséghasználó Civil közösségek, szervezetek jegyzéke**

1. HERCEL Sváb Hagyományőrző Egyesület
   2367 Újhartyán, Pilisi u. 12.

2. Újhartyán Hagyományőrzése a Jövőért
   2367 Újhartyán, Fő u. 21.

3. CE-Ú (Civilekért Egyesület – Újhartyán)
   2367 Újhartyán, Szőlősor u. 19.

4. Lila Akác Nyugdíjas klub
   2367 Újhartyán,

5. Nagycsaládosok egyesülete
   2367 Újhartyán, Fő u. 21.

6. Motoros klub
   2367 Újhartyán

7. Horka Íjász klub
   2367 Újhartyán,

8. Községi Fúvós Zenekar
   2367 Újhartyán,

9. Bringaklub
   2367 Újhartyán,

10. Zenei Hagyományőrző Egyesület
    2367 Újhartyán, Zrínyi u. 2.

11. Irodalmi és Helytörténeti Társas Kör
    2367 Újhartyán, Faluközpont 4.

12. Faluházi Baglyok Nótakör
    2367 Újhartyán, „Faluház” Újsor u. 1.

13. Újhartyáni Sportkör
    2367 Újhartyán, Szobor u.

14. Asztali tenisz szakosztály
    2367 Újhartyán, Fő u.

*3. melléklet a ...../2011. (.....) önkormányzati rendelethez*

**Helyiségek jegyzéke a Civil közösségek részére történő bérbeadásának díjáról és idejéről**

A 2. számú mellékletben felsorolt Civil közösségek, az 1. számú mellékletben rögzített helyiségeket, kivéve Sportcsarnok, térítés mentesen használhatják heti 1 alkalommal.

Az 1. számú mellékéletben rögzített Sportcsarnok használati rendje Civil közösségek számára csakis sport tevékenység céljából, az alábbi:

Asztali Tenisz szakosztály:

Minden vasárnap 10-14 óra között

Újhartyáni Sportkör:
Minden szerdán 17-21 óra között

*4. melléklet a ...../2011. (.....) önkormányzati rendelethez*

**A magánszemélyek és szervezetek részére alkalmazandó bérleti díjakról:**

1. **Faluház**
   a.) Udvar *bérleti díjai*
   *Magánszemélyeknek,szervezeteknek:*
   *Félnapi bérleti díj : 4.000,- Ft*
   *Egy napi bérleti díj : 8.000,- Ft*

   b.) Pince klub: 4.000.-Ft/óra

2. **Sporttelep**
   Csak labdarúgás céljára! 4.000.-Ft/óra

3. **Polgármesteri Hivatal**
   b.) Nagyterem 4.000.-Ft/óra

4. **Sportcsarnok** (2367 Újhartyán, Zrínyi u. .hrsz)
   Csak sportolás céljára! 4.000.-Ft/óra

5. **Közösségi ház és udvar**
   e.) Idősek otthona és Konyharész intézményi használaton kívül: 2.000.-Ft/óra

# ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP

**Újhartyán Község Önkormányzat Képviselő-testületének**
**...../2011. (.....) önkormányzati rendelete**
**az önkormányzat tulajdonában álló nem lakáscélú helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról**

**Tájékoztatás az elızetes hatásvizsgálat eredményéről**

**1. A jogszabály-tervezet hatásai**

**1.1. Társadalmi hatás:**

A rendelet megalkotásával a vállalkozások, gazdasági társaságok, egyesületek, civil szervezetek,
stb. számára áttekinthetőbbé válik a nem lakáscélú helyiségek bérbeadására vonatkozó feltételrendszer.

**1.2. Gazdasági, költségvetési hatások:**

A rendelet-tervezetnek gazdasági, költségvetési hatásai nincsenek.

**1.3. Környezeti, egészségi következmények**

A rendelet-tervezetnek környezeti, egészségi következményei nincsenek.

**1.4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:**

Letisztult hatásköri szabályozás következtében az adminisztratív terhek várhatóan csökkenni fognak.

**2. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei**

A törvényi szabályozás figyelembe vételével a feltételrendszer helyi viszonyokhoz történő igazítása
önkormányzati érdek.

**3. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek**

A rendelet-tervezet nem jár a feltételek módosításával, a meglévő szervezetrendszer és tárgyi, pénzügyi feltételek biztosítása elegendő.

**INDOKLÁS**
**az önkormányzat tulajdonában álló nem lakáscélú helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról**

**Általános indoklás**
Újhartyán Község Önkormányzata a tulajdonában álló nem lakáscélú helyiségek bérbeadását évek óta gyakorolja. A bérbeadások a 1993. évi LXXVIII., a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény előírásai alapján történik.
Az elmúlt időszakban felmerültek olyan problémák, melyek indokolttá teszik - a törvényi szabályozások figyelembe vétele mellett - a bérbeadás szabályainak helyi önkormányzati érdekekhez történő igazítását.

**Részletes indoklás**
az 1-2. §-hoz
A rendelettel elérni kívánt célt, a rendelet területi hatályát tartalmazza.
a 3. §-hoz
A nem lakáscélú helyiségek bérbeadására vonatkozó hatáskörök kerülnek ezen szakaszban meghatározásra.
a 4. §-hoz
A helyiségekre vonatkozó bérleti jog átruházásának, a helyiségekbe történő harmadik személy befogadásának, a folytatott tevékenység megváltoztatásának szabályait tartalmazza.
a 5. §-hoz
Ezen szakasz rendelkezik a bérleti szerződés meghosszabbításának feltételeiről.
a 6. §-hoz
A nem lakáscélú helyiségek bérbeadása pályáztatás útján történik, a pályázat kiírásának, benyújtásának
részletes feltételei, tartalma kerül ezen szakaszban szabályozásra.
8
a 7. §-hoz
A törvényi szabályozás értelmében a nem lakáscélú helyiségek bérbeadására vonatkozó bérleti
díj nem szabályozható rendeletben, annak mértékében a felek kölcsönösen állapodnak meg. Ezen
megállapodás szabályait tartalmazza a 7. §.
a 8-10. §-hoz
A bérbeadásra vonatkozó egyéb feltételek, szabályok (jogcím nélküli használat, rendeltetésszerű
használat, jogszerű ellenőrzés, stb.) kerültek ezen szakaszban meghatározásra.

Kérem Tisztelt Képviselő- testületet, hogy döntsön a fentiek alapján.

A Rendelet 4. §. (2) bekezdés d) pontja szerint:

*„d) Az Önkormányzat tulajdonában lévő Művelődési Ház*

*48 órás bérleti díj: 21.400,- Ft*

*72 órás bérleti díj (péntek, szombat, vasárnap, hétfői napokat érintve, az épület (könyvtár kivételével) és a kert kizárólagos használatával: 42.800,- Ft*

*A Művelődési Ház terembérleti díját közérdekű, jótékonysági rendezvény esetén a Polgármester írásban mérsékelheti vagy elengedheti.”*