

**Abony Város Önkormányzat**  
**14/2007. (IV.12) sz. rendelete**  
**az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás célú helyiségek bérletéről, valamint**  
**elidegenítésükről**

*(egységes szerkezetben a módosításáról szóló 1/2010. (I.29.), a 20/2013. (VI.28.) a 12/2017. (VII. 03.) és a 23/2019.(XI.29.) önkormányzati rendeletekkel)*

Abony Város Önkormányzata a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdése, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2), valamint 58. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva az önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségek bérletére és elidegenítésére az alábbi rendeletet alkotja:

***I. Rész***

***Bevezető rendelkezések***

***A rendelet hatálya***

***1. §***

(1) A rendelet hatálya kiterjed az önkormányzati vállalkozói vagyon körébe tartozó Abony Város Önkormányzata (továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában lévő nem lakás célú helyiségekre: üzlethelyiségek, irodák (továbbiakban együtt: üzlethelyiségek), egyéb helyiségek (továbbiakban mind együtt: helyiségek).

(2) Nem kell alkalmazni e rendelet szabályait az önkormányzat és más személy közös tulajdonában lévő helyiségekre.

(3)<sup>1</sup> E rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: lakástörvény), valamint az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 12/2017. (VII.03.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: vagyonrendelet) rendelkezései az irányadók.

**Bérbeadói feladatokat teljesítő szervek**

***2. §***

(1) Abony Város Képviselő-testületét megilleti és terheli a bérbeadói jogok és kötelezettségek összessége, melyet saját maga, vagy - átruházott hatáskörben - a Pénzügyi Bizottság illetve a polgármester e rendeletben szabályozott módon gyakorolja.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Módosította: Abony Város Önkormányzat 12/2017. (VII. 03.) önkormányzati rendeletének 39. § (1) bekezdése.  
Hatályos: 2017. július 05-től

<sup>2</sup> Módosította: Abony Város Önkormányzat Képviselő-testülete 20/2013. (VI. 28.) számú rendeletének 1. §-a

(2)<sup>3</sup> A bérbeadói jogokat (továbbiakban vagyongazdálkodási jogkör) a helyiség éves bérleti díjának, ennek hiányában forgalmi értéke 15%-ának figyelembevételével:

- bruttó 5.000.000 forintig a polgármester
- bruttó 5.000.001-10.000.000 forintig a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság
- bruttó 10.000.0001 forint felett a Képviselő-testület gyakorolja.<sup>4</sup>

## II. Rész

### Üzlethelyiségek bérbeadása és elidegenítése

#### I. Fejezet

#### Üzlethelyiségek bérbeadása

#### A helyiségbérleti jogviszony létrejötte

#### 3. §<sup>5</sup>

(1) Az üzlethelyiség bérbeadása történhet határozott időre legfeljebb 10 évre, határozatlan időre, vagy feltétel bekövetkeztéig. A bérbeadás időtartamára a polgármester tesz javaslatot.

(2) Megüresedett vagy újonnan létesített üzlethelyiség bérbeadása történhet:

(a) Államháztartásról szóló törvényben meghatározott értékhatár feletti forgalmi értékű üzlethelyiség esetén kizárólag a vagyonrendelet szerinti szabályok alkalmazásával versenytárgyalás (pályázati eljárás, licit eljárás, a továbbiakban: versenytárgyalás) útján.

(b) Amennyiben a megüresedett vagy újonnan létesített üzlethelyiség forgalmi értéke nem haladja meg az államháztartásról szóló törvényben meghatározott értékhatárt, a hatáskör gyakorló döntése alapján az üzlethelyiség bérbeadása történhet külső ajánlatra vagy versenytárgyalás útján.

(3) Bérbeadásról-vagyongazdálkodási jogkör gyakorlója dönt, és meghatározza az üzlethelyiség versenytárgyalás során alkalmazandó minimális bérleti díját.

(4) A lakástörvény 38. § (1) bekezdése szerinti megállapodás során a vagyongazdálkodási jogkör gyakorlója dönt.<sup>6</sup>

---

Hatályos: 2013. július 13-tól

<sup>3</sup> Módosította: Abony Város Önkormányzat Képviselő-testülete 23/2019. (XI.29.) számú rendeletének 1. §-a

Hatályos: 2019. november 30-tól

<sup>4</sup> Módosította: Abony Város Önkormányzat Képviselő-testülete 20/2013. (VI. 28.) számú rendeletének 1. §-a

Hatályos: 2013. július 13-tól

<sup>5</sup> Módosította: Abony Város Önkormányzat Képviselő-testülete 1/2010. (I.29.) számú rendeletének 1. §-a

Hatályos: 2010. február 1-től

<sup>6</sup> Módosította: Abony Város Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2013. (VI.28.) sz. önkormányzati rendeletének 2. §-a  
Hatályos: 2013. július 13-tól

(5) Nem kell a (2) bekezdést alkalmazni abban az esetben, ha a bérlő folytatni kívánja a bérleti jogviszonyt és a bérbeadó, valamint a bérlő a bérbeadás új feltételeiben megegyeznek.

(6)<sup>7</sup> Üzlethelyiség jelképes ellenérték fejében történő bérbeadására, ingyenes vagy jelképes ellenérték fejében történő használatba adására, a bérleti díj mérséklésére, elengedésére a vagyonrendelet üzleti vagyponra vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

(7) Az (3) - (4) bekezdésbe nem tartozó – nem lakás célú helyiséget érintő - egyéb tulajdonosi nyilatkozatot értékhatártól függetlenül a polgármester teszi meg.<sup>8</sup>

#### 4. §

(1) A bérleti szerződést írásba kell foglalni. Az önkormányzat nevében a hatáskör gyakorlójának döntése alapján a szerződést a polgármester köti meg.

(2) A felek (a bérbeadó és a bérlő) a helyiségbér mértékében szabadon állapodnak meg.

(3) Az üzlethelyiségbe más személy nem fogadható be, albérletbe nem adható, közösen nem üzemeltethető.

(4) A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a bérbeadás időtartamát,
- bérleti díjat,
- az üzlethelyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával, a szerződés megszűnésekor az üzlethelyiség visszaadásával kapcsolatos megállapodást,
- bérbeadó és a bérlő jogait, kötelességeit,
- bérbeadó elővásárlási jogának biztosítását az üzlethelyiség bérleti jogára,
- annak kikötését, hogy az üzlethelyiség albérletbe nem adható, abba más személy nem fogadható be, közösen nem üzemeltethető,
- jogcím nélküli használat esetére a használati díj összegére vonatkozó rendelkezéseket.

#### *Bérleti jog átruházása, cseréje*

#### 5. §

(1) A bérlő bérleti jogát a vagyongazdálkodási jogkör gyakorlójának előzetes hozzájárulásával másra átruházhatja, vagy elcserélheti. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni.<sup>9</sup>

(2) A hozzájárulást, ha a bérleti jogot alapító szerződés ettől eltérően nem rendelkezik, abban az esetben lehet megadni, ha:

- a bérleti jog átadójának és az átvevőjének bérleti díj, adó- és köztartozása, illetve közüzemi tartozása nincs,
- az új bérlő elfogadja a bérbeadó új szerződéses feltételeit,
- a régi, vagy az új bérlő tevékenysége folytatása ellen hatósági eljárás nincs folyamatban,
- az üzlethelyiségben folytatni kívánt tevékenység nem ütközik jogszabályi előírásba, szakhatósági állásfoglalásba,

<sup>7</sup> Módosította: Abony Város Önkormányzat 12/2017. (VII. 03.) önkormányzati rendeletének 39. § (2) bekezdése. Hatályos: 2017. július 05-től

<sup>8</sup> Megállapította: Abony Város Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2013. (VI. 28.) sz. önkormányzati rendeletének 3. §-a. Hatályos: 2013. július 13.

<sup>9</sup> Módosította: Abony Város Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2013. (VI. 28.) sz. önkormányzati rendeletének 4. §-a. Hatályos: 2013. július 13.

- az új bérlő hasznosítási elképzelése megegyezik az üzlethelyiség eredeti, szerződés szerinti hasznosítási céljával,
- a bérlő a bérleti jog eladására kötött szerződésben meghatározott eladási ár - csere esetén az értékkülönböt - 75 %-ának a bérbeadó részére való megfizetését vállalja.<sup>10</sup>

### *A bérleti jog megszűnése*

#### **6. §**

(1) Az üzlethelyiséget jogcím nélkül használó a jogcím nélküli használat kezdetétől az üzlethelyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadásáig használati díjat köteles fizetni, melynek összege a jogcím nélküli használat kezdetét közvetlenül megelőző bérleti díj. A jogcím nélküli használat kezdetétől számított 2 hónap elteltét követő naptól a fizetendő használati díj összege a korábban fizetett használati díj ötszöröse.

(2) A jogcím nélküli használó által használt üzlethelyiséget az (1) bekezdés szerinti visszaadását követően e rendelet 3. §-ában vagy 7. §-ában foglaltak alkalmazásával kell ismételten hasznosítani.

## **II. Fejezet** **Üzlethelyiségek elidegenítése**

#### **7. §<sup>11</sup>**

(1) Üzlethelyiséget csak forgalmi értékbecsléssel megalapozottan lehet értékesíteni. A hatáskör gyakorlóját az értékbecslésben megállapított bruttó forgalmi érték figyelembe vételével kell meghatározni a hatályos vagyონrendelet szerint.

(2) Ha az üzlethelyiséget a lakástörvény alapján elővásárlási jogosult bérlő veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi érték, melyre a hatáskör gyakorlója a bérlő kérelmére három havi részletfizetést ad. A vételárat átutalással kell teljesíteni.

(3) Üres üzlethelyiséget, amennyiben annak forgalmi értéke az államháztartásról szóló törvényben meghatározott értékhatárt meghaladja, kizárólag versenytárgyalás útján lehet értékesíteni.

Amennyiben az üzlethelyiség forgalmi értéke az e bekezdésben meghatározott értékhatárt nem haladja meg, az üzlethelyiség értékesítése, a hatáskör gyakorló döntése alapján történhet külső ajánlat alapján, vagy versenytárgyalás útján.

(4) Üres üzlethelyiség esetén a limitár nem lehet kevesebb az üzlethelyiségre készített forgalmi értékbecslésben megállapított bruttó forgalmi értéknél.

(5) Az üzlethelyiség vételárának megfizetése versenytárgyalás útján történő értékesítés esetén kizárólag készpénzben, egyösszegben történhet.

(6) Külső ajánlatra történő értékesítés esetén a vételár megfizetése történhet készpénzben és/vagy csereingatlannal.

---

<sup>10</sup> Módosította: Abony Város Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2013. (VI. 28.) sz. önkormányzati rendeletének 4. §-a

Hatályos: 2013. július 13.

<sup>11</sup> Módosította: Abony Város Önkormányzat Képviselő-testülete 1/2010. (I.29.) számú rendeletének 2. §-a  
Hatályos: 2010. február 1-től

### **III. Rész**

#### **Egyéb helyiségek bérbeadása, elidegenítése**

##### **I. Fejezet**

###### **8. §**

###### **Egyéb helyiségek bérbeadása**

(1) Egyéb helyiségek bérbeadására e rendelet szabályait kell alkalmazni e fejezetben meghatározott eltérésekkel.

(2) Egyéb helyiséget határozott időre, legfeljebb 5 évre lehet bérbe adni.

(3) Egyéb helyiség bérbeadása történhet:

- külső ajánlat alapján,
- önkormányzat részéről pályázati vagy liciteljárás útján.

(4) Egyéb helyiségre szóló bérleti jog másik önkormányzati tulajdonú egyéb helyiség bérleti jogára cserélhető a bérbeadó előzetes hozzájárulása alapján. A cseréhez abban az esetben lehet hozzájárulni, ha:

- a bérlőnek bérleti díj, adó- és köztartozása, illetve közüzemi tartozása nincs,
- az új bérlő elfogadja a bérbeadó új szerződéses feltételeit.

##### **II. Fejezet**

###### **Egyéb helyiségek elidegenítése**

###### **9. §<sup>12</sup>**

Egyéb helyiségek elidegenítése történhet:

(a) egyéb helyiség bérlője részére, ha az egyéb helyiséget a lakástörvény alapján elővásárlásra jogosult bérlő veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg.

(b) egyéb üres helyiség elidegenítésére e rendelet üzlethelyiségek értékesítésére vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

### **IV. rész**

#### **Záró rendelkezések**

###### **12. §**

(1) E rendelet kihirdetése napján lép hatályba.

---

<sup>12</sup> Módosította: Abony Város Önkormányzat Képviselő-testülete 1/2010. (I.29.) számú rendeletének 3. §-a  
Hatályos: 2010. február 1-től

**13.§**

E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg Abony Város Önkormányzat Képviselő- testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról és a lakások elidegenítéséről szóló 4/2002. (IV.30.) számú rendeletének 1§. (4) bekezdéséből a helyiségek szó törlésre kerül, a 25-45. § -i valamint az 1. sz. melléklet II. részében foglaltak hatályukat veszítik.

**Kelt:** Abony Város Képviselő-testületének 2007. április 11-i ülésén.

**Romhányiné dr. Balogh Edit**  
**Polgármester**

**Dr. Németh Mónika**  
**jegyző**

**Kihirdetve: 2007. április 12.**

**Dr. Németh Mónika**  
**jegyző**

**Záradék:** Abony Város Önkormányzat az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás célú helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 14/2007. (IV.12.) sz. rendeletének az alábbi rendelettel egységes szerkezetbe foglalása megtörtént:

- Abony Város Önkormányzat 1/2010. (I.29.) számú rendelete
- Abony Város Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2013. (VI. 28.) önkormányzati rendelete
- Abony Város Önkormányzat 12/2017. (VII. 03.) önkormányzati rendelete
- Abony Város Önkormányzat 23/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelete
-