

Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2026. (IX. 24.) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről

[1] A rendelet az önkormányzati tulajdonban álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásával kapcsolatos szabályokat és feltételeket határozza meg.

[2] A szabályozás általánosságban az önkormányzat általi bérbeadás feltételeit és külön a vagyonkezelésben, kezelésben lévő, a Veresegyházi Polgármesteri Hivatalban, az Innovációs Centrumban, az Átrium Társasházban és a Praxis Házban található helyiségek bérbeadásával kapcsolatos feltételeket állapítja meg.

[3] Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 2. mellékletében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a következőket rendeli el:

1. A rendelet hatálya

1. §

A rendelet hatálya az önkormányzat tulajdonában álló, az önkormányzat üzleti vagyonába tartozó, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 91/A. § 12. pontjában meghatározott, nem lakás céljára szolgáló helyiségekre terjed ki.

2. A bérbeadói jogok gyakorlása és a bérbeadói kötelezettségek teljesítése

2. §

(1) A bérbeadói jogokat és kötelezettségeket az e rendeletben foglalt szabályok szerint

- a) a képviselő-testület,
- b) a polgármester,
- c) a Váci Mihály Művelődési Központ az 1. mellékletben felsorolt helyiségek tekintetében vagyonkezelőként és
- d) a Veresegyházi Városfejlesztő Kft. a 2. mellékletben felsorolt helyiségek vagyonkezelő, kezelő szerveként gyakorolja.

(2) A bérelt helyiségben folytatható tevékenységek körét a polgármester határozza meg.

(3) A bérleti díj mértékéről a képviselő-testület dönt, azzal, hogy annak mértéke nem lehet kevesebb a korábbi bérleti jogviszony alapján meghatározott bérleti díj mértékénél.

(4) A bérlemények ellenőrzését a Veresegyházi Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési Osztálya, az 1. melléklet szerinti helyiségek tekintetében a 2. § (1) bekezdés c) pontjában, a 2. melléklet szerinti helyiség tekintetében a 2. § (1) bekezdés d) pontjában meghatározott szerv végzi.

3. A helyiségek bérletének általános szabályai

3. §

(1) A rendeletben meghatározott kivételekkel bérbe adni üres és olyan helyiséget lehet, amelyre a szerződés megkötésekor másnak nem áll fenn bérleti jogviszonya.

(2) Üresnek minősül az a helyiség is, amelyre a bérleti szerződés három hónapon belül megszűnik. Az ilyen helyiségre kötött szerződés a helyiség megüresedésének időpontjában léphet hatályba.

(3) A rendelet hatályba lépését követően megkötött szerződéssel nem lehet bérbe adni a helyiséget annak, akinek az önkormányzattal szemben bármilyen lejárt adótartozása, vagy bérleti díjtartozása, illetve közüzemi díjtartozása van.

(4) Helyiség hasznosítására határozott idejű bérleti szerződés köthető az 1. és 2. mellékletben meghatározott helyiségekre. A bérleti szerződésnek az Ltv-ben szabályozott kötelező tartalmi elemein kívül minden esetben tartalmaznia kell a bérbe adott helyiség használatának célját.

(5) Helyiség hasznosítására határozatlan idejű bérleti szerződés kizárólag a képviselő-testület jóváhagyásával köthető az 1. és 2. mellékletben meghatározott helyiségek kivételével.

4. Helyiség kedvezményes vagy ingyenes bérbeadása

4. §

(1) Helyiséget kedvezményesen vagy ingyenesen bérbe adni kizárólag közfeladat ellátása céljából lehet az alábbi esetekben:

- a) ingatlanok tulajdonjogi helyzetének rendezése érdekében
- b) más önkormányzat vagy állami szerv javára
- c) közalapítvány javára, alapítványi hozzájárulás jogcímén
- d) alapítványok, egyesületek, történelmi egyházak, valamint magánszemélyek részére, közösségi hasznosítás céljára, sportegyesületek részére az utánpótlás-nevelés céljára bérbeadott helyiségek vonatkozásában
- e) a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvényben meghatározott kötelező önkormányzati feladat-ellátás biztosításának céljára.

(2) A kedvezményes vagy ingyenes bérbeadásról a képviselő-testület dönt. Ennek során a havi nettó bérleti díj vonatkozásában kedvezmény vagy a helyiségben ellátott közfeladatra tekintettel teljes bérleti díj-mentesség adható, azzal, hogy a bérlő a bérleti díj-kedvezményen vagy az ingyenességen felül köteles a helyiség használatával járó egyéb költségeket megfizetni.

(3) Ingyenesen helyiséget az önkormányzati vagyon hasznosítására vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályokban meghatározott feltételekkel lehet bérbe adni.

(4) A kedvezményes vagy ingyenes bérbeadás az 1. és 2. mellékletben szereplő helyiségek esetében határozott időre szólhat. A kedvezményes vagy ingyenes bérbeadás egyetlen esetben sem jelent a társasházi vagy szövetkezeti házi közös költség és a közüzemi díjak megfizetése alóli mentességet.

(5) Ha az ingyenes vagy kedvezményes bérleti jogviszony 1 éves határidőnél hosszabb időre jön létre, úgy az ingyenes vagy kedvezményes bérbeadás feltételeinek fennállását évente felül kell vizsgálni.

(6) A felülvizsgálathoz a bérlő a bérbeadó felé minden év január 31-ig köteles benyújtani az éves beszámolóját.

(7) Ha a bérlő nem nyújtja be éves beszámolóját vagy azt a képviselő-testület nem hagyja jóvá, a bérlő a bérleti díj-kedvezményt vagy a bérleti díj-mentességet elveszíti és a bérbeadó által meghatározott piaci bérleti díjat lesz köteles fizetni, a felülvizsgálat évének március 1. napjától kezdődően, a beszámoló benyújtásának vagy jóváhagyásának napját követő második hónap utolsó napjáig.

5. Bérbeadás pályázat útján

5. §

(1) A pályázaton minden természetes és jogi személy részt vehet.

(2) A pályázati eljárás kiírásáról, a kiírás tartalmáról a képviselő-testület dönt és hagyja jóvá, amely alapján az eljárást a Veresegyházi Polgármesteri Hivatal Főépítési Kabinetje vagy az 1. melléklet és a 2. melléklet szerinti helyiségek vonatkozásában értelemszerűen a 2. § (1) bekezdés c) vagy d) pontjában meghatározott szerv bonyolítja le.

(3) A pályázat meghirdetése a pályázati kiírásnak az önkormányzat internetes honlapján történő közzétételével történik.

(4) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a helyiség címét, alapterületét, felszereltségét, műszaki állapotát és esetleges műemléki védettségét
- b) bérbeadó megnevezését, címét, telefonszámát,
- c) a helyiség megtekintésére biztosított időpontot
- d) a helyiségben végezhető tevékenység pontos megjelölését
- e) a bérleti díj évenkénti emelésének módját, mértékét,
- f) a bérleti szerződés időtartamát
- g) az elbírálás szempontját, idejét és az elbírálásról szóló tájékoztatás módját
- h) a pályázat benyújtásának módját, helyét, valamint idejét, pályázat bontásának helyét, idejét.

(5) A pályázónak lehetővé kell tenni, hogy a helyiséget megtekinthesse.

(6) A pályázatot legalább 2 hónappal a bérleti jogviszony megszűnését megelőzően ki kell írni.

(7) A pályázati ajánlatok benyújtásának végső időpontját úgy kell meghatározni, hogy a benyújtásra a kiírástól számított 15 nap rendelkezésre álljon. A kiírás időpontjának az a nap számít, amikor a pályázatot az önkormányzat hivatalos honlapján először közzétették.

(8) Az ajánlatot zártan, a pályázóra utaló jelzés nélküli borítékban kell benyújtani és fel kell tüntetni rajta az adott helyiségre utalást.

(9) A beérkezett pályázatokról a polgármester vagy az 1. melléklet és a 2. melléklet szerinti helyiségek vonatkozásában értelemszerűen a 2. § (1) bekezdés c) vagy d) pontjában meghatározott szerv vezetője dönt a pályázati kiírásban meghatározott elbírálási szempontrendszer szerint.

(10) A pályázati eljárásban az elbírálás során előnyt jelent a pályázati eljárásban szereplő helyiségre vonatkozóan fennállt korábbi bérleti jogviszony.

(11) Ha a nyertes pályázó nem köt bérleti szerződést, a polgármester vagy az 1. melléklet és a 2. melléklet szerinti helyiségek vonatkozásában értelemszerűen a 2. § (1) bekezdés c) vagy d) pontjában meghatározott szerv vezetője dönthet arról, hogy a második helyre kiválasztott pályázóval köt szerződést.

(12) Több azonos vagy közel azonos ajánlat esetén a polgármester vagy az 1. melléklet és a 2. melléklet szerinti helyiségek vonatkozásában értelemszerűen a 2. § (1) bekezdés c) vagy d) pontjában meghatározott szerv vezetője tárgyalásos eljárást folytat le a Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonának értékesítése, hasznosítása során alkalmazandó szabályokról szóló önkormányzati rendeletében meghatározottak szerint.

(13) A pályázat elbírálásáról a nyertes pályázót értesíteni kell, amelyben közölni kell a bérleti szerződés megkötésének helyét és idejét.

(14) A szerződés megkötésére a polgármester vagy az 1. melléklet és a 2. melléklet szerinti helyiségek vonatkozásában értelemszerűen a 2. § (1) bekezdés c) vagy d) pontjában meghatározott szerv vezetője jogosult.

(15) A rendelet 5. §-a szerinti pályázati eljárást a rendelet hatályba lépésekor hatályban lévő hosszú távra bérbe adott helyiség vonatkozásában a határozott időtartam lejártát megelőző 6 hónappal korábban közzétett pályázati kiírás alapján kell lefolytatni.

(16) A rendelet 5. §-ában nem szabályozott kérdésekben az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló önkormányzati rendelet rendelkezései értelemszerűen alkalmazandók.

6. Pályázaton kívüli bérbeadás

6. §

(1) Pályázat nélkül lehet a helyiséget bérbe adni, ha:

- a) a helyiség használatára közérdekű célból állami szervnek vagy az önkormányzat költségvetési szervének, vagy az önkormányzat többségi tulajdonosi részesedésével működő gazdasági társaságának vagy az önkormányzat részvételével működő önkormányzati társulásnak van igénye;
- b) a helyiséget társadalmi szervezet (egyesület, egyház) vagy alapítvány kívánja bérbe venni;
- c) az önálló orvosi tevékenységről szóló 2000. évi II. törvény 2/B. § (1a) bekezdés a) pontja szerinti rendelő helyiség használatba adása történik.

(2) Pályázat nélküli bérbeadáshoz a képviselő-testület jóváhagyása szükséges.

(3) Pályázat nélküli bérbeadásról a polgármester vagy az 1. melléklet és a 2. melléklet szerinti helyiségek vonatkozásában értelemszerűen a 2. § (1) bekezdés c) vagy d) pontjában meghatározott szerv vezetője köthet bérleti szerződést.

7. Óvadék

7. §

(1) Helyiségbérleti szerződés megkötésekor bérelő a helyiség állapotától, illetve körülményeitől függetlenül 2 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadék céljából köteles a bérbeadónál letétbe helyezni.

(2) Amennyiben a szerződéskötéskor fizetett óvadék a Ptk. óvadéokra vonatkozó rendelkezései alapján felhasználásra kerül, a bérelő köteles a bérbeadó felhívására kiegészítő biztosítékot adni, melynek összege azonos a kiegészítő biztosíték fizetési kötelezettség keletkezésekor hatályos bérleti díj kétszeresével. Ha bérelő ennek nem tesz eleget, bérleti szerződését bérbeadó felmondhatja. Az óvadék, illetve a kiegészítő biztosíték visszafizetésekor annak összege után kamat nem jár.

(3) A kiegészítő biztosíték az óvadék jogi sorsát osztja.

8. A bérbeadó és bérlő jogai és kötelezettségei

8. §

- (1) A helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele, a helyiség komfortfokozatának megfelelő berendezésekkel ellátása a bérlő feladata.
- (2) Bérlő köteles úgy kialakítani a helyiséget, hogy az alkalmas legyen a helyiségben végzendő tevékenység ellátására. Bérlő köteles gondoskodni az ehhez szükséges berendezésekről, felszerelésekről.
- (3) Ha a helyiségben végzendő tevékenység hatósági bejelentéshez kötött, úgy a bejelentésről bérlő köteles gondoskodni. Helyiséget ilyen esetben csak olyan bérlő részére lehet bérbe adni, aki ezen bejelentési kötelezettségének eleget tett.
- (4) Bérlő köteles gondoskodni a tevékenység gyakorlásához szükséges engedélyek beszerzéséről. Helyiséget csak a tevékenység gyakorlásához szükséges engedéllyel rendelkező bérlő részére lehet bérbe adni.
- (5) Bérlő köteles a helyiség kirakatát, ablakát, ajtaját, cégtábláját, reklámtábláját tisztán tartani.
- (6) Bérlő a helyiséget albérlébe vagy használatba – egészségügyi szolgáltatói tevékenységet ellátó szervezet kivételével – másnak át nem adhatja, azon harmadik személynek jogosultsága nem keletkezhet.
- (7) Bérlő a helyiséget csak a bérleti szerződésben meghatározott célra használhatja.
- (8) Bérlő a helyiség használatának a célját kizárólag a képviselő-testület írásbeli hozzájárulásával változtathatja meg.
- (9) A helyiség bérleti szerződésben meghatározott céljával ellentétes használatának minősül különösen:
- a) nem a bérleti szerződésben meghatározott célra történő felhasználása;
 - b) a bérbeadó beleegyezése nélkül történt, a helyiséget érintő minden olyan átalakítás, ami meghaladja a szokásos karbantartás és a bérleti szerződésben a bérlő által vállalt állagmegóvás kereteit;
 - c) minden olyan, a helyiséggel kapcsolatos átalakítás és beruházás, amelyhez a bérlő jogszabályi kötelezettség ellenére nem kérte meg a szükséges hatósági engedélyeket;
 - d) a helyiség egészének vagy egy részének más részére történő ideiglenes jelleggel történő átengedése;
 - e) a helyiség egészének vagy egy részének más részére végleges jelleggel történő átengedése.
- (10) A használati cél megváltoztatására irányuló kérelmet írásban kell előterjeszteni a bérbeadó felé, amelyet a bérbeadó a képviselő-testület elé terjeszt döntéshozatal céljából.
- (11) Amennyiben a képviselő-testület a használat céljának megváltoztatásához nem járul hozzá, a nem engedélyezett használati célra a bérleti jogviszony tovább nem folytatható.
- (12) A helyiség rendeltetésével ellentétes használatához hozzájárulni nem lehet.

9. Adatvédelmi szabályok

9. §

(1) Bérbeadó a bérlőre, a helyiségre és a bérbeadói hozzájárulással érintett személyre, szervezetre vonatkozóan a következő adatokat tarthatja nyilván:

- a) a helyiség címe, rendeltetése, alapterülete, a bérbe adott helyiségek száma, közüzemi ellátottsága, telefonszáma
- b) a bérlő, a bérbeadói hozzájárulással érintett személy neve, anyja neve, születési helye, év, hó, nap, lakcíme, székhelye, telefonszáma, vállalkozói igazolvány, cégjegyzék-, bankszámla száma, adószáma, szervezet képviselőjének neve, lakcíme, telefonszáma
- c) bérbeadói hozzájárulás tartalma, a bérbeadói kikötések
- d) a helyiségbérré, a bérleti jog ellenértékére vonatkozó adatok
- e) a bérleti díj megfizetésére vonatkozó adatok

(2) A bérbeadó az (1) bekezdésben foglalt adatokról - a jogszabályban megjelölt szerveken kívül - harmadik személynek csak az adattal érintett személy hozzájárulásával adhat tájékoztatást.

10. Záró rendelkezések

10. §

Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 22/2011(IX.21.) önkormányzati rendelet.

11. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Veresegyház, 2026. szeptember 23.

Cserhádi Ferenc s.k.
polgármester

Székelyné Szabó Andrea s.k.
jegyző

Záradék:

E rendelet 2026. szeptember 24. napján került kihirdetésre.

Székelyné Szabó Andrea
jegyző



Váci Mihály Művelődési Központ vagyonkezelésében lévő helyiségek

1	Ingatlan hrsz.:	Ingatlan címe:	Ingatlan megnevezése:	Helyiségek sorszáma:	Terület: (m²)
2	1466/3	2112 Veresegyház, Göncz Árpád tér 1.	szabadidős és gazdasági innovációs centrum	105.	6,1
3	1466/3	2112 Veresegyház, Göncz Árpád tér 1.	szabadidős és gazdasági innovációs centrum	106.	63
4	1466/3	2112 Veresegyház, Göncz Árpád tér 1.	szabadidős és gazdasági innovációs centrum	107.	19,7
5	1466/3	2112 Veresegyház, Göncz Árpád tér 1.	szabadidős és gazdasági innovációs centrum	108.	24,3
6	1466/3	2112 Veresegyház, Göncz Árpád tér 1.	szabadidős és gazdasági innovációs centrum	111.	95,8
7	1466/3	2112 Veresegyház, Göncz Árpád tér 1.	szabadidős és gazdasági innovációs centrum	112.	42
8	1466/3	2112 Veresegyház, Göncz Árpád tér 1.	szabadidős és gazdasági innovációs centrum	117.	17,9
9	1466/3	2112 Veresegyház, Göncz Árpád tér 1.	szabadidős és gazdasági innovációs centrum	127.	21,1
10	1466/3	2112 Veresegyház, Göncz Árpád tér 1.	szabadidős és gazdasági innovációs centrum	128.	50,2

Veresegyházi Városfejlesztő Kft. vagyonkezelésében, kezelésében lévő helyiségek

1	Ingatlan hrsz.:	Ingatlan címe:	Ingatlan megnevezése:	Terület (m²)
2	1457/2/A/2	2112 Veresegyház, Fő út 35. fsz.2.	üzlethelyiség	25
3	1457/2/A/3	2112 Veresegyház, Fő út 35. fszt.3.	üzlethelyiség	48
4	1457/2/A/4	2112 Veresegyház, Fő út 35. fszt.4.	üzlethelyiség	31
5	1457/2/A/5	2112 Veresegyház, Fő út 35. fszt. 5.	üzlethelyiség	37
6	1457/2/A/7	2112 Veresegyház, Fő út 35. fsz.7.	üzlethelyiség	68
7	1457/2/A/8	2112 Veresegyház, Fő út 35. fsz.8.	üzlethelyiség	56
8	1457/2/A/9	2112 Veresegyház, Fő út 35. fsz.9.	üzlethelyiség	43
9	1499/A/13	2112 Veresegyház, Fő út 53. 13. ajtó	üzlethelyiség	40,8
10	8832/103/A/1	2112 Veresegyház, Szent-Györgyi Albert utca 2. 1.	gyógyszertár	100,8
11	8832/103/A/2	2112 Veresegyház, Szent-Györgyi Albert utca 2. 2.	üzlet	70,62
12	8832/103/A/3	2112 Veresegyház, Szent-Györgyi Albert utca 2. 3.	orvosi rendelő	30,75
13	8832/103/A/4	2112 Veresegyház, Szent-Györgyi Albert utca 2. 4.	orvosi rendelő	30,75
14	8832/103/A/5	2112 Veresegyház, Szent-Györgyi Albert utca 2. 5.	orvosi rendelő	31,48
15	8832/103/A/6	2112 Veresegyház, Szent-Györgyi Albert utca 2. 6.	orvosi rendelő	30,96
16	8832/103/A/7	2112 Veresegyház, Szent-Györgyi Albert utca 2. 7.	orvosi rendelő	30,75
17	8832/103/A/8	2112 Veresegyház, Szent-Györgyi Albert utca 2. 8.	üzlet	15,35