

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének

...../2013. (....) önkormányzati rendelete

**az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérbeadásának feltételeiről**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya

1. § (1) E rendelet hatálya az Önkormányzat tulajdonában álló bérbeadás útján hasznosított és hasznosítani kívánt helyiségekre (a továbbiakban: helyiség) terjed ki.

(2) A bérbeadó a bérbeadói jogok gyakorlása és kötelezettségek teljesítése során a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.), a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) és e rendelet alapján köthet megállapodást és tehet jognyilatkozatot.

(3) A bérlő versenyeztetés útján történő kiválasztására a 7. §-t és az Önkormányzat versenyeztetési szabályzatáról szóló képviselő-testületi határozatot kell alkalmazni. A helyiségek bérbeadása kapcsán e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendelet előírásait is alkalmazni kell.

(4) A helyiség beköltözhető forgalmi értékének meghatározására az Önkormányzat ingatlan-vagyonkatasztere szolgál. Amennyiben a vagyonkataszterben szereplő érték a hasonló helyiségek értékétől eltér ingatlanforgalmi értékbecslést kell készíteni, amely elkészítésére és az értékbecslés felülvizsgálatára az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésérevonatkozó önkormányzati rendeletet kell alkalmazni.

2. A bérbeadói jogok gyakorlása és a bérbeadói kötelezettségek teljesítése

2. § (1) A Kt. – e rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságát (a továbbiakban: a hatáskörrel rendelkező bizottság) jogosítja fel.

(2) E rendeletben szabályozott hatásköri rendtől és bérbeadási feltételektől nem lehet eltérni.

(3) A Kt. a Rév8 Zrt-vel kötött megállapodásban rögzítheti a Helyi város-rehabilitációs területen (a továbbiakban: HVT) a Corvin Szigony Program Keretszerződésének hatálya alá tartozó ingatlan esetében az Önkormányzat megbízottjaként eljáró Rév8 Zrt. feladatait az elbontásra kerülő épületekben lévő helyiségek esetén, ideértve a bérleti szerződések megszüntetésének, valamint a helyiségek birtokba való visszavételével kapcsolatos feladatokat is. A megállapodásban rögzíthetők a HVT területén lévő helyiséghasználók elhelyezésével és e helyiségek kiürítésével kapcsolatos feladatok is.

(4) A Képviselő-testület és a hatáskörrel rendelkező bizottság feladatukat a Polgármesteri Hivatal, valamint az Önkormányzat és a vagyonkezelő szervezet közötti megbízási szerződés keretei között, a bérbeadó szervezet közreműködésével látják el.

(5) A bérbeadó szervezet akkor jogosult a rendeletben meghatározott jognyilatkozat megtételére, ha erre a jelen rendelet, az Önkormányzattal kötött megbízási szerződés, vagy a bérbeadói döntés felhatalmazza.

(6) Változás estén a bérbeadói kötelezettségek teljesítésével kapcsolatos megbízásról, a megbízott szervezetről, elérhetőségéről és helyiségekkel kapcsolatos kötelezettségei lényeges elemeiről a bérlőket az Önkormányzat honlapja és a Józsefváros c. lap útján, illetve egyéb, a tájékoztatás céljának megfelelő módon tájékoztatni kell.

(7) A bérbeadói döntéssel kapcsolatos előterjesztést és javaslatot a bérbeadó szervezet készíti el és terjeszti a bérbeadói jogkör gyakorlója elé.

(8) Ha a javaslat ellentétes a korábbi döntéssel, a bérleti jogviszony ügyében akkor lehet dönteni, ha a korábbi döntés előbb vagy egyidejűleg megváltoztatásra vagy visszavonásra kerül.

(9) Az (1)-(8) bekezdés nem érinti a Kt.-nek azt a jogát, hogy bármelyik helyiség tekintetében közvetlenül gyakorolja a bérbeadói jogokat.

(10) A bérbeadó szervezet a bérleti szerződés tartalmát a jelen rendelet és hatáskörrel rendelkező bizottság, illetőleg Képviselő-testület, mint a bérbeadói jogkör gyakorlója által meghatározottak keretén belül állapítja meg.

3. Értelmező rendelkezések

3. § E rendelet alkalmazásában:

- a) Beköltözhető forgalmi érték: az Önkormányzat ingatlan-vagyonkataszterében nyilvántartott érték, vagy a helyiség tulajdonjogának bérleti vagy más használati joggal nem terhelt – illetve az ilyen jogokat figyelmen kívül hagyva – és helyiség üres (kiürített) állapotában – illetve üres (kiürített) állapotát feltételezve – megállapított forgalmi értéke, amit az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló rendeletben foglaltak szerint kell megállapítani – s a bérlő javára az értéknövelő beruházásokat figyelembe venni – valamint az értékbecslést felülvizsgáltatni azzal, hogy az értékbecslést az Önkormányzat készíteti el.
- b) A HVT terület: az Önkormányzat helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) rendeletben meghatározott város-rehabilitációs terület.

- c) Üzletközpont: az a helyiség(csoport), amelyet a bérlő vagy jogelődje a bérbeadó hozzájárulása alapján építési engedéllyel azzal a céllal létesített, hogy ott árusítás céljára alkalmas egységeket alakítson ki, és azokat harmadik személyeknek albérletbe adja vagy oda harmadik személyeket befogadjon.
- d) Vagyonkezelő: az Önkormányzat helyiségeinek kezelését, üzemeltetését, fenntartását végző megbízott(ai).
- e) A bérbeadó szervezet: az Önkormányzat helyiségeinek bérbeadását végző, az Önkormányzat tulajdonában lévő gazdálkodó szervezet.
- f) Átlátható szervezet: a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott szervezet.

II. FEJEZET

A HELYISÉGEK BÉRBEADÁSA

4. A bére adható helyiségek

4. § (1) Bérleti szerződést (a továbbiakban: szerződés) üres és a bérlőnek való átadást meggátoló joggal nem terhelt, rendeltetésszerű használatra alkalmas, vagy azzá tehető helyiségre lehet kötni, valamint olyan helyiségre, amelyre a gátló körülmény a szerződés hatályba lépéséig elhárítható.

(2) Bére adható a helyiségben folytatni kívánt tevékenység céljára állapotánál fogva használhatatlan helyiség is, ha a rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét a bérlő vállalja.

(3) A HVT területén lévő helyiségeket, valamint azokat a helyiségeket, amelyek bontásáról döntött a Kt. csak határozott időtartamra lehet bérbeadni úgy, hogy az a döntésben szereplő munkálatok határidőben való megkezdését ne befolyásolja, és a leendő bérlő vállalja, hogy a helyiséget a bérleti jogviszony leteltével elhagyja, általa a helyiségben elvégzett munkálatok megtérítésére nem tart igényt.

(4) Azokat a helyiségeket, amelyek felújításáról, átalakításáról, korszerűsítéséről a Kt. döntött, csak abban az esetben lehet bérbeadni, ha a bérbeadás az említett munkák határidőben való megkezdését nem veszélyezteti, vagy, ha a jövőbeni bérlő az önkormányzati döntésnek megfelelő felújítási, átalakítási, korszerűsítési munkák elvégzését a bérbeadóval kötött megállapodásban vállalta.

5. § (1) A HVT területén lévő bontásra kerülő vagy funkcióváltásra (rendeltetésének megváltoztatására) kijelölt épületben lévő helyiséget általában átmenetileg, a helyiséget magában foglaló épület lebontásáig, vagy a funkcióváltás feltételeihez szükséges munkálatok megkezdéséig lehet bére adni úgy, hogy a leendő bérlő vállalja a helyiség azonnali elhagyását, és tudomásul veszi, hogy a helyiségre fordított költségeinek megtérítését a bérbeadón nem követelheti.

(2) Az (1) bekezdésben megjelölt épületben lévő helyiséget általában olyan személynek lehet a bére adni, akinek HVT területén bontásra kerülő vagy funkcióváltásra kijelölt épületben lévő helyiségét kell kiürítenie és csak átmeneti elhelyezésére van szükség. Ebben az esetben a rendeletben meghatározott bérbeadási feltételeket nem kell figyelembe venni.

(3) A HVT területén lévő helyiség a Rév8 Zrt-vel egyeztetett, határozott időtartamra vagy feltétel bekövetkezéséig adható bérbe, ideértve bérleti szerződés feltételeinek a IV. FEJEZET szerinti módosítását is.

(4) Ha a bérbeadásról szóló döntés másként nem rendelkezik, az (1) bekezdésben megjelölt épületben lévő helyiség bérbeadása esetén bérleti szerződésben ki kell kötni, hogy ezen helyiség után, a bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlő másik helyiség bérbeadására vagy pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

6. § A rendelet hatályba lépésekor tartósan, legalább 6 hónapja üresen álló helyiségek esetén a bérbeadó szervezet javaslatára a hatáskörrel rendelkező bizottság dönt a hasznosítás érdekében szükséges intézkedésekről (átalakítás, csatolás, felújítás, stb.), a helyiség hasznosítása során a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni. A bérbeadó szervezet akkor tehet javaslatot a helyiséghasznosítás egyéb módjára, ha a helyiség bérbeadása a rendeletben foglaltak alapján eredménytelen.

5. A bérbeadás módja

7. § (1) A helyiséget csak versenyeztetés alapján lehet bérbe adni, ha:

- a) a beköltözhető forgalmi értéke eléri vagy meghaladja a 25 millió forintot,
- b) a bérbeadó szervezet előterjesztése alapján a hatáskörrel rendelkező bizottság a versenyeztetés alapján történő bérbeadásról dönt,
- c) adott helyiségre 1 hónapon belül több bérbevételi szándék került benyújtásra, és a bérbevételi szándéknyilatkozatok közül nem választható ki egyértelműen a legelőnyösebb ajánlat. Ez esetben alkalmazható a meghívásos versenyeztetés.

(2) Ha az (1) bekezdést nem kell alkalmazni, a helyiséget versenyeztetés nélkül lehet bérbe adni.

6. A bérlő személye

8. § (1) Bérlőként természetes személlyel, egyéni vállalkozóval, jogi személlyel, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társasággal egyaránt köthető bérleti szerződés. A jogi személynek és a jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságnak átlátható szervezetnek kell lennie.

(2) Szerződés megkötésére nem választható ki, akinek az Önkormányzattal vagy a bérbeadó szervezettel szemben bármilyen helyiségbérlettel és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő lejárt tartozása van. Amennyiben az adós kérelmezi és megfelelő biztosítékot ad (pl. a tartozás összegének megfelelő bankgaranciát) úgy a jogszabály kizáró rendelkezésének hiányában az Önkormányzat az adóssal a tartozás megfizetésének átütemezéséről megállapodást köthet.

7. Bérbeadás bérlőtársak részére

9. § (1) A helyiséget akkor lehet bérlőtársak részére bérbe adni, ha ebben a leendő bérlőtársak írásban megállapodtak és közösen vállalják a bérbeadás során meghatározott feltételek teljesítését.

(2) Már fennálló szerződés esetén a bérlőtársi jogviszony létesítésnek és a bérlőtársi kör bővítésének feltétele, hogy erről a leendő bérlőtársak megállapodjanak és a hatáskörrel rendelkező bizottság engedélyt adjon a szerződés módosítására. Már fennálló szerződés esetén a bérlőtársi jogviszony létesítésének és a bérlőtársi kör bővítésének feltételeire a bérleti szerződés módosításra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

(3) Ha bérlőtársi jogviszony megszüntetését úgy kérik, hogy bérleti jogviszony ezzel nem szűnik meg, a bérleti szerződés módosításra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

8. Bérbeadás társbérlők részére

10. § (1) A bérbeadó a helyiséget több bérlő részére úgy is bérbe adhatja, hogy a bérlők mindegyike a helyiség egy elkülöníthető részét (pl. szobáját) kizárólagosan, a helyiség meghatározott, elkülönített részeit pedig a többi bérlővel közösen használja (társbérlők). Társbérletként bérbe adható az a helyiség is, amely az ingatlan-nyilvántartás szerint egy külön tulajdoni illetőséget alkot, de két vagy több, önállóan megközelíthető, önálló közművekkel és mérőórákkal rendelkező helyiségrészekből áll.

(2) A társbérlők önálló bérlőnek minősülnek, jogaikat önállóan gyakorolják, és kötelezettségeiket önállóan teljesítik.

(3) Az egyes bérlők által fizetendő bérleti díjat a kizárólagosan használt helyiségrészre eső bérleti díj és a közösen használt helyiségrész bérleti díjnak a kizárólagosan használt helyiségrészre jutó hányada összegében kell meghatározni.

(4) A bérlők bármelyike bérleti szerződésének megszűnése a többi bérlő bérleti szerződését nem érinti.

9. A helyiségben végezhető tevékenység

11. § (1) Új bérbeadás esetén a helyiségben végezhető tevékenység meghatározásáról a bérlő kiválasztása során kell dönteni. A szerződés megkötésre kiválasztott bérlőt figyelmeztetni kell, hogy a helyiségben folytatni kívánt tevékenységgel kapcsolatban az engedélyező hatóságok, szakhatóságok és közüzemi szolgáltatók (a továbbiakban együtt: hatóságok) nyilatkozatát, illetve a jogszabály szerinti tulajdonosi hozzájárulást a bérlőnek kell beszereznie. A bérbeadás során ezért az Önkormányzat nem szavatolja, hogy bérlő a helyiségben az általa kívánt tevékenységet folytathatja.

10. A bérbeadás időtartama

12. § (1) Új bérbeadás esetén a bérleti jogviszony időtartamáról a bérlő kiválasztása során kell dönteni. A bérleti szerződés:

- a) határozott időre,
- b) határozatlan időre köthető meg.

(2) A bérbeadás időtartamának meghatározásánál a bérlő igényét is mérlegelni kell. Bérlőkijelölési jog esetén a szerződést a jogosult által meghatározott időtartamra kell megkötöni.

13. § (1) A szerződés általában határozott időre hozható létre, amely legfeljebb tizenöt évig terjedő időtartamra szólhat. Az öt évnél hosszabb határozott időre kötött szerződés időtartama öt év elteltével a bérlő kérelmére módosítható.

(2) Értékesítésre kijelölt épületben lévő helyiség kizárólag egy éves, határozott időtartamra adható bérbe azzal, hogy a leendő bérlő vállalja a helyiség azonnali elhagyását, és tudomásul veszi, hogy a helyiségre fordított költségeinek megtérítését a bérbeadón nem követelheti.

(3) A szerződésben ki kell kötni, hogy ha a határozott időre szóló vagy a feltétel bekövetkezéséig tartó szerződés bármilyen okból határozatlan időtartamúvá alakul át, a bérleti jogviszonyra a Ltv-nek és a rendeletnek a határozatlan időre szóló bérletre vonatkozó szabályait kell alkalmazni, amelynek kezdő időpontjaként az eredeti szerződés megkötését kell tekinteni.

(4) A szerződést határozatlan időre lehet kötni, különösen:

- a) csere jóváhagyása alapján, ha a korábbi bérlő is határozatlan időre szóló szerződéssel rendelkezett,
- b) felmondás esetén biztosított cserhelyiségre, ha a megszűnt bérlet is határozatlan időre szólt,
- c) ha bérlő kéri és nem ellentétes az Önkormányzat érdekével, vagy ha bérlő ugyan ezt nem kéri, de az Önkormányzatnak ez áll érdekében.

11. A bérleti díj mértéke

14. § (1) Új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. Versenyeztetési eljárás során bérbe adandó helyiség esetében a minimális bérleti díj összegét a pályázati felhívásban kell megjelölni.

A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

(2) a) A bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, amely bankgaranciával, vagy az Önkormányzatra engedményezett értékpapírral kiváltható, amennyiben ehhez a hatáskörrel rendelkező bizottság hozzájárul. A befizetett óvadék nem kamatozik, és a bérleti szerződés lejártakor visszajár, ha a bérlőnek nincs semmiféle hátraléka és a helyiséget megfelelő állapotban adja vissza bérbeadónak. A bérleti jogviszony ideje alatt a bérbeadó jogosult az óvadékot a bérleti díj és az ezzel összefüggő közüzemi tartozásra, valamint a rendeltetésellenes használatból eredő meghibásodások kijavítására felhasználni. Ebben az esetben a bérlőnek az óvadékot az eredeti összegre fel kell töltenie.

b) A hatáskörrel rendelkező bizottság az óvadék összegét mérsékelheti és elengedheti.

(3) Amennyiben a felek a bérlő kezdeményezésére a bérleti szerződést bármilyen okból módosítják, a bérlő a már befizetett óvadék összegét köteles feltölteni a bérleti szerződés módosításának időpontjában érvényes bruttó bérleti díj szerint számított összegére. A bérlő a bérleti szerződés módosításának időpontjában érvényes bruttó bérleti díj szerinti óvadék megfizetésére kötelezett, ha óvadék megfizetésére korábban nem került sor.

15. § (1) A bérbeadó szervezet az alábbi esetekben a bérleti díj fizetési kötelezettséget a bérlő kérelmére felfüggesztheti arra az időtartamra – de legfeljebb 12 hónapra –, amíg az említett akadály fennáll:

- a) a vendéglátás, kereskedelmi, lakossági kisipari szolgáltatás, raktározás, garázs, gépkocsitárolás céljára szolgáló bérlemény, telek bejárata előtt az épületen, vagy a közterületen az Önkormányzat megbízásából végzett építési, szerelési munka vagy az épületen végzett munka a bérlemény megközelítését gátolja,
- b) ha az Önkormányzat megbízásából a helyiségben végzett átalakítási vagy felújítási munka miatt a helyiség vagy annak egy része nem használható,
- c) ha a helyiség (helyiségcsoport) egy része a bérbeadó érdekkörében felmerült okból használhatatlan.

(2) Egy évet meghaladó időtartamú felfüggesztésről a hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

(3) A felfüggesztés időtartamát, feltételeit, a bérlőre háruló kötelezettségeket megállapításban kell rögzíteni.

12. A külön szolgáltatások díja

16. § (1) A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások körébe tartozik különösen:

- a) vízellátás és csatornahasználat (szennyvízszállítás) biztosítása,
- b) a felvonó használatának biztosítása,
- c) kapunyitás,
- d) a központi fűtés és melegvíz-ellátás,
- e) a közös használatra szolgáló helyiségekben lévő olyan berendezések használata, amelyek egyedi fogyasztása mérhető,
- f) a rádió- és televízióadók vételének biztosítása,
- g) a házi szemét elszállíttatása.

(2) Külön szolgáltatásnak minősül az is, ha a bérlő által a helyiségben igénybe vett szolgáltatás díját a szolgáltató felé közvetlenül a bérbeadó fizeti meg (vagy a szolgáltató bérbeadótól is behajthatja) és a bérlő ennek alapján fizet térítést az Önkormányzatnak vagy a bérbeadó szervezetnek.

(3) A szerződésben rögzíteni kell, hogy a külön szolgáltatások után a bérbeadónak fizetendő térítés (díj) megfizetésének késedelmét vagy fizetésének elmulasztását úgy kell elbírálni, mintha a bérlő a bérleti díjjal esne késedelembe.

13. A bérleti szerződés megkötése

17. § (1) A bérleti jogviszony a bérbeadó és a bérlő írásbeli szerződése alapján jön létre. A bérleti szerződést a bérbeadó szervezet készíti elő. A bérleti szerződés értelemszerűen alkalmazandó, lényegesebb tartalmi követelményeit az 1. számú melléklet tartalmazza. A bérleti szerződést a bérbeadó nevében a polgármester felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet írja alá.

(2) A szerződést a bérbeadói jogkör gyakorlójának döntése alapján lehet megkötni. A szerződést azzal kell megkötni, akit a bérbeadói jogkör gyakorlója bérlőként megjelöl.

(3) A szerződést akkor lehet megkötni, ha a bérlő a rendeletben, illetve a bérbeadó döntésében foglalt fizetési kötelezettségét az Önkormányzattal, vagyonkezelővel, vagy a bérbeadó szervezettel szemben teljesítette, és az Önkormányzattal, vagyonkezelővel, vagy a bérbeadó szervezettel szemben semmilyen helyiségbérlettel és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő lejárt tartozása nincs, annak teljesítését hitelt érdemlően igazolta.

(4) A bérleti szerződés megkötését követően a bérlőnek közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot kell aláírnia. Ebben tudomásul veszi és kötelezi magát arra, hogy amennyiben a bérleti jogviszonya a bérbeadó által felmondásra kerül, vagy az lejár, el kell hagynia a bérleményt. Ezen túl kötelezi magát arra, hogy a bérleti jogviszonyból mindenkor fennálló tartozás mértékére elfogadja a bérbeadó nyilvántartásai alapján készült, közjegyzői okiratba foglalt ténytanúsítványt. A bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele a közjegyzői okirat elkészítése, amelyre a bérleti szerződésben utalni kell.

(5) A közjegyzői okiratot az alábbi esetekben nem szükséges elkészíttetni:

- a) ingyenes vagy kedvezményes bérbeadás esetén, ha a bérleti díj ÁFA nélküli havi összege nem éri el a 20.000,-Ft-ot,
- b) a fizetendő bérleti díj nem haladja meg a helyiség után tulajdonosként fizetett közös és egyéb költségek havi összegét,
- c) a hatáskörrel rendelkező bizottság egyedi döntése alapján.

(6) A 4. § (3), (5) bekezdés és az 5. §-ban meghatározott helyiség esetén a közjegyzői okirat elkészítése a bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele, ez alól a hatáskörrel rendelkező bizottság sem adhat felmentést. A közjegyzői okirat költségeit a bérlőnek kell megfizetnie, ez alól a hatáskörrel rendelkező bizottság adhat felmentést.

(7) A bérleti jogviszony folytatása esetén a hatáskörrel rendelkező bizottság döntése alapján a bérbeadó szervezet a bérlő kérelmére nyilatkozatot ad, amely alapján a korábbi bérlő helyébe az új bérlő lép. Az érintett bérleti szerződés feltételei azonosak a korábbi bérlővel fennállt bérleti szerződés feltételeivel, ide nem értve azt az esetet, ha jogszabály alapján az új bérlőt egyes kedvezmények nem illetnek meg. Nem elegendő a nyilatkozat kiadása, az új bérlővel a bérleti jogviszony az új bérleti szerződés megkötését követően az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírásával jön létre, amennyiben a bérlőnek a hatáskörrel rendelkező bizottság döntése alapján a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot kell tennie.

18. § (1) A bérlő számára a szerződés megkötésére a bérbeadói döntésről szóló értesítés kézhezvételétől számított 15 munkanapot, közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételére további 5 munkanapot magában foglaló határidőt kell szabni, amelyet a kijelölt bérlővel közölni kell. A bérbeadónak a bérlő kijelöléséről szóló – bérlővel közölt – jognyilatkozatához való kötöttsége a szerződés megkötésére meghatározott határidő lejártáig tart. A határidő a kézhezvételt követő munkanapon kezdődik és az azt követő tizenötödik munkanapon 12 órakor jár le. A szerződéskötési határidőt a bérbeadó szervezet a bérlő kérelmére egy alkalommal 20 nappal meghosszabbíthatja, amely időtartam, mind a szerződés aláírására, mind a közjegyzői okirat aláírására vonatkozó időtartamot magában foglalja. További hosszabbításról a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni.

(2) A bérlő kijelöléséről történő értesítésnek figyelmeztetést kell tartalmaznia, hogy ha a kijelölt személy a bérleti szerződést határidőben nem köti meg, vagy a bérleti jogviszony létrejöttének feltételeként előírt a közjegyzői okiratot határidőben nem írja alá és adja át a bérbeadó szervezet részére, a bérbeadónak a bérlő kijelöléséről szóló jognyilatkozatához való kötöttsége megszűnik, ezt követően a bérbeadó már nem köteles a bérleti szerződés megkötésére.

III. FEJEZET

A BÉRBEADÓI HOZZÁJÁRULÁS SZABÁLYAI

14. A bérbeadói hozzájárulás közös szabályai

19. § (1) A befogadáshoz, az albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez és a bérleti jog átruházáshoz való bérbeadói hozzájárulás szabályait a rendelet hatálybalépésekor már fennálló és a rendelet alapján kötött szerződésekre egyaránt alkalmazni kell, ha a hozzájárulás iránti kérelmet e rendelet hatálybalépése után terjesztik elő a hatáskörrel rendelkező bizottság részére.

(2) A bérbeadói hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról a hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

(3) A bérbeadói hozzájárulás feltételeként kiköthető, hogy a bérlőnek vállalnia kell:

- a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- b) ha a szerződés még nem tartalmaz ilyen kikötést, hogy a bérlő a bérleti díjat a jövőben – évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével – növelve fizeti meg,
- c) a a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben arra a bérleti szerződés megkötésekor nem került sor,
- d) a már befizetett óvadék feltöltését az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékig, vagy ha óvadék befizetésére korábban nem került sor a 14. § (3) bekezdés szerint óvadékot megfizeti.

20. § (1) A bérbeadói hozzájárulásról való nyilatkozat – a bérlő által harmadik személlyel kötött megállapodás alapján – a bérlő kérelmére adható ki. A bérbeadói hozzájárulásról előzetes nyilatkozat is adható.

(2) A bérbeadói nyilatkozat kiadása előtt a bérlőtől és a bérbeadói hozzájárulással érintett harmadik személytől nyilatkozatot kell kérni, hogy vállalják-e a bérbeadó által – a felhívással egyidejűleg – közölt feltételek teljesítését.

(3) Ha a bérlő vagy a hozzájárulással érintett harmadik személy e rendeletben előírt nyilatkozatokat az erre vonatkozó felszólítás átvételét követő 5 munkanapon belül nem teszi meg, a bérbeadói hozzájárulást meg kell tagadni.

(4) Ha a bérbeadói hozzájárulás alapján a bérleti szerződést ki kell egészíteni vagy módosítani kell, vagy más, a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos megállapodást kell kötni, a bérbeadói jognyilatkozat akkor lép hatályba, ha e szerződés, módosítás vagy megállapodás a felek által aláírásra került. Erre a bérlő figyelmét a bérbeadói jognyilatkozatban fel kell hívni. A bérbeadói nyilatkozat közlése során meg lehet határozni azt az időtartamot, ameddig a bérbeadónak a jognyilatkozatához való kötöttsége fennáll. A bérbeadó jognyilatkozatához való kötöttségének a határidejét a bérlő kérelmére a bérbeadó szervezet 30 nappal meghosszabbíthatja, amely további 30 nappal meghosszabbítható, ennek elbírálására a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult.

(5) Ha a bérlő felhívás ellenére sem írja alá a szerződés-módosítást (kiegészítést), azt a bérbeadói hozzájárulás kiadása iránti jognyilatkozata visszavonásának kell tekinteni. Erre a figyelmet írásban fel kell hívni. A bérbeadói hozzájárulás kiadására vonatkozó jognyilatkozat visszavonása esetén a bérbeadói hozzájárulást vissza kell vonni, és erről a bérlőt értesíteni kell.

15. A bérleti jog átruházáshoz és cseréjéhez való bérbeadói hozzájárulás

21. § (1) Bérleti jog átruházása és cseréje esetén, valamint bérlőtársi jogviszonynak a jogviszony létrejöttétől számított 12 hónapon belül történő megszüntetése esetén a bérbeadó szerződéskötési díjat jogosult felszámítani, amelynek mértéke a bérleti jogviszony fennállásának várható időtartama alapján kerül meghatározásra. A díj mértéke határozatlan idejű szerződés esetén 6 havi bérleti díjnak megfelelő összeg, határozott idejű szerződés esetén pedig a bérleti jogviszonyból még hátralévő, minden megkezdett év után egy havi bérleti díjnak megfelelő összeg. A szerződéskötési díj a bérlőnek nem jár vissza, azt a bérleti jogviszony megszűnésekor sem kell visszafizetni. A szerződéskötési díj mérsékléséről és elengedéséről a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni.

(2) Csereszerződés alapján az új bérlővel – a bérbeadói hozzájárulás kiadása érdekében vállalt feltételeket nem számítva – ugyanolyan tartalmú szerződés köthető, mint amilyen az Önkormányzat tulajdonában álló helyiségre a korábbi bérlővel fennállt. A bérlőnek a 17. § (4) bekezdésében foglalt közjegyzői okiratot alá kell írnia, amennyiben az a bérleti jogviszony létrejöttének feltételeként előírt.

(3) Bérleti jog átruházása, cseréje, bérlőtársi jogviszony létesítése esetén a bérleti szerződés megkötéséig az eredeti bérlő felel a helyiségbérlettel felmerülő kötelezettségek teljesítéséért, a bérbeadó nyilatkozata nem eredményezi a bérleti jogviszony módosítását.

16. A befogadáshoz és az albérletbe adáshoz való bérbeadói hozzájárulás

22. § (1) A befogadáshoz és az albérletbe adáshoz (a továbbiakban: albérlet) való bérbeadói hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a szerződés megszűnése esetén a befogadott személy vagy az albérlő a helyiséget csereelhelyezés és pénzbeli térítés igénye nélkül köteles kiüríteni. A helyiség bérleti díjára vonatkozóan az albérlő részére készfizető kezességet kell kikötni, és elő kell írni 17. § (4) bekezdésében meghatározott közjegyzői okirat aláírását, amennyiben az a bérleti jogviszony létrejöttének feltétele.

(2) A hozzájárulásban ki kell kötni, hogy ha a bérleti szerződés cserehelyiség biztosítási kötelezettség mellett szűnik meg, a cserehelyiség megfelelőségénél kizárólag a bérlő vehető figyelembe.

(3) A hozzájárulás feltételeként ki kell kötni, hogy ha a bérleti szerződés a bérlő halála miatt szűnik meg, az albérlő és a befogadott személy a bérleti jogviszony folytatására nem jogosult, kivéve, ha olyan személy befogadása történik, aki az Ltv. alapján a bérleti jogviszony folytatására jogosult.

(4) A helyiség albérletbe adásához akkor lehet hozzájárulni, ha a bérlő az albérletbe adás idejére emelt bérleti díjként megfizeti az albérletbe adott helyiségrészre eső emelt bérleti díjat, amelynek összegét – a bérleti díj másfélszerese és háromszorosa között – a hatáskörrel rendelkező bizottság határozza meg.

(5) Az üzletközpont céljára használt bérlemények esetében az albérletbe adáshoz való bérbeadói hozzájárulásnak nem feltétele, hogy a bérlő a (4) bekezdés szerinti emelt bérleti díj megfizetésére kötelezettséget vállaljon.

IV. FEJEZET

A BÉRLETI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA

17. A bérbeadó jogkör gyakorlása

23. § (1) E fejezetet a szerződés módosításának azokra az eseteire kell alkalmazni, amikor nem bérbeadói hozzájárulás (III. FEJEZET) miatt történik a szerződés módosítása, függetlenül attól, hogy a módosítást melyik fél kezdeményezi. Ezekben az esetekben a bérleti szerződés módosítása a szerződő felek jogait és kötelezettségeit nem érinti, csupán a szerződésben szereplő adatok változnak.

(2) Ha a szerződés a bérbeadói hozzájárulás megadásával egyidejűleg, de a bérbeadói hozzájárulástól függetlenül is módosításra kerül, a bérbeadói hozzájárulásról való döntésre és a szerződés módosítására vonatkozó szabályokat együtt kell alkalmazni.

(3) E fejezetet e rendelet hatályba lépésekor fennálló és a rendelet alapján kötött szerződések módosítására egyaránt alkalmazni kell.

(4) A szerződés e fejezet szerinti módosításáról, javításáról a bérbeadó oldaláról a bérbeadó szervezet jogosult eljárni, az alábbi esetekben:

- a) a bérbevevő szervezet átalakulása (jogutóddal való megszűnése, társasági forma változás), név-, székhely-, telephely-, ügyvezető személyének változása, magánszemély adataiban bekövetkezett változások, és egyéb adatváltozások esetén,
- b) a bérleti szerződésben lévő hibák, elírások kijavítása esetén.

24. § (1) A bérlő bérleti szerződés módosítására irányuló kezdeményezése esetén bármelyik e bekezdés szerinti kizáró feltétel megszűnésének hitelt érdemlő igazolásáig bérbeadói oldalról a szerződés jelen fejezet szerinti módosításáról nem lehet megállapodni. Kizáró feltétel, ha:

- a) a bérlőnek az Önkormányzattal, a vagyionkezelővel, vagy a bérbeadó szervezettel szemben bármilyen helyiségbérlettel és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő lejárt tartozása van, amíg a bérlő a tartozását járulékaival együtt nem fizeti meg, vagy nem állapodik meg a tartozása megfizetésének átütemezéséről,
- b) a bérleti szerződés módosítására irányuló kezdeményezés bérbeadó általi kézhezvételekor a szerződés a bérbeadó részéről bármilyen okból már felmondásra került,
- c) a helyiséggel kapcsolatban peres eljárás van folyamatban,