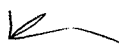
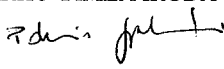
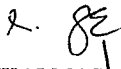
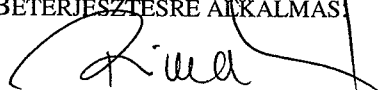




Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

2. A.

Előterjesztő: Kovács Ottó ügyvezető igazgató	
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2013. június 5.	 sz. napirend
Tárgy: Javaslat a 17/2005. (IV. 20.) számú önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezésére és új rendelet alkotására, valamint a 224/2012. (VII. 05.) számú képviselő-testületi határozat visszavonására és új határozat elfogadására	
A napirendet <u>nyílt</u> ülésen kell tárgyalni, a <u>rendelet</u> elfogadásához minősített, a <u>határozat</u> elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.	
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KISFALU KFT. 	
KÉSZÍTETTE: NOVÁCKI ELEONÓRA DIVÍZIÓVEZETŐ ÉS MARKÓ TÍMEA IRODAVEZETŐ 	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/ <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS: 	
JOGI KONTROLL: 	
BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS:  RIMÁN EDINA JEGYZŐ	
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi	☒
Humánszolgáltatási Bizottság véleményezi	☒
<u>Határozati javaslat a bizottság számára:</u> A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.	

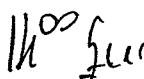
Tisztelt Képviselő-testület!

A Kisfalu Kft a 2013. február 6-i Felügyelő Bizottsági ülésre elkészítette a Helyiség Bérbeadási Stratégiáról szóló tájékoztató anyagát, amelyet a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 204/2013. (III. 04.) számú határozatban elfogadott. A Bizottság felkérte a Kisfalu Kft-t, hogy a tájékoztatóban foglaltak, valamint az ülésen elhangzott indítványok alapján készítse el a vonatkozó helyi rendelkezések módosításának tervezetét.

Az elmúlt években a nemzetgazdasági szinten tapasztalható negatív folyamatok a nem lakás célú helyiségek bérlete kapcsán is megmutatkoztak. A VIII. kerületi helyiségeket bérlők egy-két kivétellel egyéni vállalkozók és kisvállalkozások, tevékenységi körük többnyire kereskedelmi és szolgáltatási tevékenység, így hatványozottan érintették őket a gazdasági válság elhúzódó hatásai és a kereslet beszűkülése. Előbbiek miatt egyre többen adják vissza a helyiségeket a bérleti díjak kitermelhetetlenségére való hivatkozással, ezzel párhuzamosan pedig kevesebb bérbevételi kérelem érkezik be, és még kevesebb bérleti szerződést kötnek meg a kérelmezők.

Ezeknek negatív folyamatoknak visszaszorítása és a bérleti díj bevételek további csökkenésének megakadályozása érdekében indokolt a nem lakás célú helyiségek jelenlegi bérleti díjainak optimalizálása, azaz a bérleti díj csökkentési kérelmek rugalmasabb elbírálása, a régen szerződő bérlők bérleti díjainak lecsökkentése, valamint az újonnan szerződők bérleti díjainak a mai körülményekhez jobban alkalmazkodó megállapítása.

ÉRKEZETT

2013 MÁJ 28. 

A VIII. kerületi üres helyiség állomány túlnyomó része felújítandó, vagy jelentősen leromlott műszaki állapotban van, így a bérbeadóra tartozó felújítások bérleti díjba történő beszámításának lehetősége a bérleti díj összege mellett kulcsfontosságú az új kérelmezők számára.

A fentiekben összefoglalt célokat megvalósító rendelkezésekkel javasolt kiegészíteni mind az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) számú önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: Rendelet), mind a 224/2012. (VII. 05.) számú képviselő-testületi határozatot (a továbbiakban: Képviselő-testületi határozat).

Jogtechnikai okokból új rendelet megalkotása, a képviselő-testületi határozat visszavonása és új határozat elfogadása indokolt és szükséges, az egységes szerkezet kialakítása érdekében.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló önkormányzati rendelet a 2005. évi elfogadása óta 104 módosításon esett át, így jelentős számú kiüresedett bekezdéssel és ponttal rendelkezik, szerkesztési hibák is fellelhetők benne.

Az új rendeletben ezek szerkezeti átszervezése, a módosítások során történt hibák, utalások kijavítása megtörtént.

A rendelet főbb módosításai a jelenleg hatályos, hatályon kívül helyezésre kerülő 17/2005. (IV. 20.) számú rendelethez képest:

- megszűnt a /betűjel paragrafus számozás,
- a bizottságok megnevezése egységes: a hatáskörrel rendelkező bizottság,
- a szerződés megszüntetésére és a birtokbaadásra vonatkozó rendelkezések értelemszerűen rendezésre kerültek,
- kijavításra kerültek a mondatszerkesztési hibák,
- törlésre, javításra kerültek a téves hivatkozások,
- új intézményként bevezetésre került a társbérlet intézménye,
- módosításra, illetve pontosításra került a bérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalása
- bevezetésre kerültek olyan rendelkezések, amely alapján az Önkormányzat által indított, bárki számára elérhető vállalkozói programban résztvevők utógondozása megoldható.

A képviselő-testületi határozat főbb módosításai, kiegészítései

- új bérleti díj kategória került bevezetésre azokra a tevékenységekre, amelyek nem kerültek nevesítésre,
- rögzítésre került a bérleti díj megállapításának szabálya, ha olyan bérlő nyújt be kérelmet, aki részére az Önkormányzat korábban hozzájárult a bérleti szerződés megkötéséhez, de a bérlő a bérleti szerződést nem kötötte meg,
- új bérleti díj kategória került bevezetésre a hosszabb ideje bérebe nem adott helyiségekre, műszaki állapotuk alapján,
- átvezetésre került a Képviselő-testület 66/2013. (II. 27.) számú határozatában elfogadott módosítás,
- módosításra került a bérleti díj csökkentés módja.

Az Önkormányzat bárki számára elérhető vállalkozói programot indított. Ebből a programból kikerülő vállalkozások számára az Önkormányzat biztosítani kívánja azt a lehetőséget, hogy tevékenységüket Józsefvárosban folytathassák tovább, és hosszú távon a helyi gazdaságot élénkítsék, ezért javasoljuk beépíteni a Rendeletbe a társbérlet intézményét, valamint a képviselő-testületi határozatba egy progresszív módon meghatározható bérleti díj fizetési konstrukciót, melyek vonzóvá tehetik az önkormányzati nem lakás célú helyiségek bérletét ezen vállalkozások számára.

A hatályos Rendelet 38. §-a tartalmazza a részletfizetés engedélyezésére vonatkozó szabályokat, azonban mivel nem különült el egyértelműen a bérbeadó szervezet és a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság hatásköre, valamint a bérlőre, a volt bérlőre és a helyiséget jogcím nélkül használóra vonatkozó szabályok, javasoljuk az érintett paragrafus módosítását is.

Javasoljuk a képviselő-testületi határozat 8. pontjában a bérlményben végzett tevékenységek kiegészítését műhely és sport tevékenységgel, továbbá a raktározás és garázs tevékenységek 6%-os bérleti díj szorzó kategóriába történő áthelyezését. A tevékenységek átsorolását azért javasoljuk, mert a raktározás és a gépjárműtárolás nem kereskedelmi tevékenység, és a magasabb kategóriákban azok a tevékenységek vannak, amelyek végzése során bevétele keletkezik a bérlőnek. A garázs céljára történő bérbeadás főként magánszemélyek részére történik, ahol bevétel egyáltalán nem keletkezik.

Fentiekén kívül a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság ülésein elhangzott javaslatokkal is módosul a Képviselő-testületi határozat szövege, javasoljuk kiegészíteni az ugyanannak kérelmezőnek ugyanarra a helyiségre vonatkozó több, eltérő időpontban benyújtott kérelme esetén számítandó bérleti díjra vonatkozó szabályokkal.

A 2012. évben került kidolgozásra a civil tevékenységet végző szervezetek kedvezményes bérleti díjára vonatkozó szabályrendszer, amelynek gyakorlati alkalmazása során adódott az a probléma, hogy azon szervezeteknek, akik már hosszú ideje rendelkeztek bérleti jogviszonnyal a kerületben, azonban a bérleti szerződésük korábban a bérbeadó részéről díjtartozás miatt felmondásra került, az új szabályozás értelmében csak magasabb bérleti díjon köthettek új szerződést, mint a régi kedvezményes, akár közös költségen megállapított bérleti díjuk. Ennek kiküszöbölése érdekében javasoljuk egy új rendelkezés beépítését, amely bizonyos esetben nagyobb mozgásteret biztosít a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság részére a bérleti díj megállapításánál.

A rendelet megalkotása az Önkormányzat számára költségvetési hatással nem rendelkezik, mivel olyan rendelkezéseket nem tartalmaz, amelyek során bevétel kieséssel lehet számolni. A rendelet lehetőséget nyújt arra, hogy a romló gazdasági helyzetben az Önkormányzat kedvező, bérelőbarát bérbeadást folytasson, és csökkentse az üres helyiségek számát.

A fentiekben összefoglalt módosításokkal párhuzamosan javaslom a 224/2012. (VII. 05.) számú képviselő-testületi határozat visszavonását és az új rendelkezések a helyiségek, telkek, dologbérletek bérbeadásának bérleti díját meghatározó új határozatba történő belefoglalását is.

Az előterjesztés 2. számú mellékletében a képviselő-testületi határozat szövegének a módosításai két hasábos formában kerültek becsatolásra.

A Képviselő-testület döntése a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontján, a 25. §-án, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) és 86. § (2) bekezdésén alapul.

A határozat és a rendelet elfogadása fedezetet nem igényel.

A leírtak megvalósulása érdekében kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés 1. számú mellékletében szereplő önkormányzati rendeletet, valamint a határozatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat

...../.... (...) számú Képviselő-testületi határozat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a 224/2012. (VII. 05.) számú képviselő-testületi határozatot visszavonja.

Határozati javaslat

...../.... (...) számú Képviselő-testületi határozat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Budapest Józsefváros Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete (a továbbiakban: Kt.) az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek (továbbiakban: helyiség), telkek, gépkocsi-beállók, egyéb dologbérletek bérleti díjáról a következő határozatot (továbbiakban: határozat) hozza:

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A határozat rendelkezései a bérbeadóra kötelezőek. A bérleti díj mértékét a bérbeadó és a bérelő megállapodása határozza meg. A határozatot az elfogadásának napjától, a folyamatban lévő, még el nem bírált kérelmek esetében kell alkalmazni.

2. A határozat hatálya az Önkormányzat tulajdonában álló minden, bérbeadás útján hasznosított helyiségre, telekre, gépkocsi-beállóra, egyéb dolog bérletre kiterjed, kivéve a HVT területen lévő és az Önkormányzat költségvetési szervei által bérbe adott bérleményeket.

3. A határozatot – az abban meghatározott kivételekkel – a meghozatala előtt és azt követően kötött vagy módosított bérleti szerződések esetén egyaránt alkalmazni kell, ideértve a határozat meghozatala után elbírált bérbeadói hozzájárulás iránti kérelmeket is. Ennek megfelelően a határozat alapján kell megállapítani a helyiségbért:

- a) új bérleti szerződés esetén,
- b) ha a helyiségek bérbeadásának feltételeit szabályozó rendelet szerint a bérbeadói hozzájárulásának vagy más önkormányzati döntésnek az a feltétele, hogy a bérlő a bérbeadó által meghatározott bérleti díjat elfogadja,
- c) határozatlan idejű bérleti szerződés határozott időre szóló szerződésre való módosítására irányuló bérlői kezdeményezés esetén.

4. A jelen határozatban szabályozott esetekben a határozat alapján kell kezdeményezni a bérleti szerződésben rögzített bérleti díj megállapítását és módosítását.

Fogalom meghatározások

5. A határozat alkalmazásában:

- a) a helyiség bérleti díj alapja: a helyiség beköltözhető forgalmi értéke alapján meghatározott teljes, egy évre vonatkozó bérleti díj ÁFA nélkül számított (nettó) összege,
- b) a telek bérleti díj alapja: a negyed besorolása alapján meghatározott összeg,
- c) gépkocsi-beálló bérleti díj alapja: a negyed besorolása alapján meghatározott összeg,
- d) az egyéb dologbérlet bérleti díj alapja: a dologbérlet funkciója alapján meghatározott összeg,
- e) forgalmi érték megállapításának időpontja:

ea.) új bérleti szerződés esetén a bérbeadásról való döntés időpontjában érvényes aktuális beköltözhető forgalmi érték,

eb.) ha a helyiségek bérbeadásának feltételeit szabályozó rendelet szerint a bérbeadói hozzájárulásának vagy a bérleti jogviszony keretében más bérbeadói döntésnek az a feltétele, hogy a bérlő a bérbeadó által meghatározott bérleti díjat elfogadja, az ezzel kapcsolatos önkormányzati jognyilatkozat kiadásáról való döntés iránti kérelem előterjesztésekor érvényes aktuális beköltözhető forgalmi érték,

ec.) határozatlan idejű bérleti szerződés határozott időre szóló szerződésre való módosítására irányuló bérlői kezdeményezés esetén, az ezzel kapcsolatos önkormányzati jognyilatkozat kiadásáról való döntés iránti kérelem előterjesztésekor érvényes beköltözhető forgalmi érték.

- f) aktuális beköltözhető forgalmi érték: a helyiség tulajdonjogának bérleti vagy más a használati joggal nem terhelt – illetve az ilyen jogokat figyelmen kívül hagyva – és helyiség üres (kiürített) állapotában – illetve üres (kiürített) állapotát feltételezve – megállapított forgalmi értéke.

A forgalmi érték az Önkormányzat által megállapított, évente aktualizált, becsült érték, amely értéken a helyiségek az Önkormányzat vagyonkataszterében szerepelnek. Kétség esetén – amennyiben a bérbeadó a nyilvántartott forgalmi értéket a valóstól eltérőnek ítéli meg – soron kívüli értékbecslés elvégzése szükséges.

A forgalmi értéket az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek eladásának feltételeiről szóló rendeletben foglaltak szerint kell meghatározni. Az értékbecslés költségeit az Önkormányzat, illetve az általa a bérbeadással megbízott vagyonkezelő szervezet viseli.

- g) rendeltetés: az a használati cél, amelyre a bérbeadás történt, vagy amelyre kéri azt,
- h) kereskedelmi alapellátás: az élelmiszerárúsítás és az élelmiszer jellegű vegyes üzlet, ha a bérlemény hetvenöt százalékat meghaladó hányadát ilyen tevékenység céljára használják,
- i) egészségügyi tevékenység: a gyógyszer, gyógynövény árúsítás, illetve a gyógyászati segédeszköz kiskereskedelem is,
- j) a lakossági kisipari szolgáltatás: a kizárólag lakossági fogyasztók számára történő szolgáltatás,
- k) raktár: az a helyiség, amely a határozat 8. pontjában felsorolt tevékenység céljára szolgáló helyiségen (helyiségcsoporton) kívül található és kizárólag raktározás céljára alkalmas,
- l) telek: felépítménnyel nem rendelkező, az ingatlan-nyilvántartásba önálló helyrajzi számmal bejegyzett, körülhatárolt ingatlan,

- m) gépkocsi-beálló: telken vagy lakóház udvarán kialakított, kizárólag gépjármű tárolására alkalmas beálló hely,
- n) egyéb dologbérlet: óriásplakát, falraszerelt kirakat, neontábla, reklámtábla,
- o) a helyiségben végzett tevékenységet annak alapján kell megállapítani, hogy a helyiséget milyen célra adták bérbe, illetve a helyiségben az elhelyező hatóság, illetve a bérbeadó milyen tevékenységet engedélyezett,
- p) ha a helyiségben (helyiségcsoportban) többféle tevékenységet végeznek, a bérleti díj megállapításánál azt a tevékenységet kell figyelembe venni, amelynek alapján a 8. pont szerinti magasabb bérleti díj igényelhető,
- q) HVT terület: az Önkormányzat helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) számú rendeletében meghatározott város-rehabilitációs terület.
- r) önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezetet: az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról szóló 2011. évi CLXXV. törvény hatálya alá tartozó civil szervezet vagy a lelkiismereti és vallásszabadság jogáról, valamint az egyházak, vallásfelekezetek és vallási közösségek jogállásáról 2011. évi CCVI. törvény hatálya alá tartozó egyház vagy Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzattal közszolgáltatási szerződéses kapcsolatban álló szervezet.
- s) helyiség műszaki állapotának kategóriái: kiváló (5), jó (4), közepes (3), rossz (2), nagyon rossz (1), amelynek részletes feltételeit a jelen határozat melléklete tartalmazza.
- t) szociális felzárkóztatást, oktatást, foglalkoztatást végző szervezet: józsefvárosi bejelentett lakcímmel rendelkező személyeket foglalkoztató, Józsefváros területén legalább telephellyel rendelkező gazdasági vállalkozás

6. A bérlemény fizikai, építészeti jellemzőivel és funkcióival kapcsolatos fogalmakra egyebekben az OTÉK meghatározásait kell figyelembe venni.

II. FEJEZET

A BÉRLETI DÍJ MEGÁLLAPÍTÁSÁRA VONATKOZÓ SZABÁLYOK

7. A helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. Abban az esetben, ha a helyiség bérbeadására, versenyeztetés vagy pályázat útján kerül sor, a minimális bérleti díjat a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének 80 %-át alapul véve kell meghatározni. Nyilvános pályáztatás esetén önkormányzati érdekből a minimális bérleti díj a beköltözhető forgalmi érték 80 %-nál kisebb értékben is meghatározható azzal, hogy ez az érték nem lehet kevesebb a beköltözhető forgalmi érték 50 %-nál. Amennyiben a pályázatban a bérbeadás során végezhető tevékenység nem kerül meghatározásra, úgy az alap bérleti díj éves mértéke a helyiség Áfa nélküli beköltözhető forgalmi értékének a 8 %-a.

8. a) A helyiségben végzett alábbi tevékenységeket figyelembe véve az alap bérleti díj a következők szerint változtatható:

Bérleményben végzett tevékenység	Bérleti díj a nettó forgalmi érték arányában:
Italbolt, játékterem, szex-shop	25 %
Vendéglátás, ipari tevékenység	12 %
Élelmiszer kiskereskedelem szeszárusítással	10 %
Kereskedelem (üzlet, internetes kereskedelem)	8 %
Egészségügyi magánpraxis, egyéb egészségügyi tevékenység, masszázs és fogyasztószalon	8 %
Kölcsönző, nyilvános internet-szolgáltatás	8 %
Iroda, bemutatóterem	8 %
Szeszmentes vendéglátás	6 %
Kereskedelmi alapellátás (élelmiszer, élelmiszer jellegű vegyes üzlet) szeszárusítás nélkül	6 %
Népi iparművészeti-, képzőművészeti-, kultúrcikk kiskereskedelem,	

könyvárusítás	6 %
Raktározás, garázs, műhely	6%
Közművelődési, oktatási, szociális és sport tevékenység, műterem, kiállító terem, múzeum, színház, próba-, torna- és táncterem, klubhelyiség,	6 %
Lakossági kisipari szolgáltatás (pl.: fodrászat, kozmetika, műkörömpépítés, varroda)	6 %
Ruházati és egyéb konfekcionált termékek; bőr, konfekcionált termékek és lábbeli, villamos és híradástechnikai, számítástechnikai, közszükségleti cikkek <u>javítása</u> ; látszerészeti és optikai eszközök javítása; fogtechnika; óra- és ékszerjavítás; mosás, vegytisztítás, textílfestés;	2 %
Trafóház, vízóra-és gázfogadó, valamint WC helyiség	8 %
Jelen pontban nem nevesített, szeszarusítást nem tartalmazó tevékenységi körök esetén	
Üres, legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesíthetők, de a bérleti díjat, a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének 80 %-át alapul véve kell meghatározni.	
Üres, legalább 12 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesíthetők, de a bérleti díjat, a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének 70 %-át alapul véve kell meghatározni.	
Üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesíthetők, de a bérleti díjat, a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének 50 %-át alapul véve kell meghatározni.	

b) Telek bérleti díja:

- Palota-negyed, Népszínház-negyed, Csarnok-negyed és Józsefváros központ-negyed: nettó 200,- Ft/m²/hó
- Magdolna-negyed, Orczy-negyed, Szigony-negyed: nettó 150,- Ft/m²/hó
- Tisztviselő telep, Ganz-negyed, Kerepesi-negyed, Százados úti negyed: nettó 125,- Ft/m²/hó

c) Gépkocsi-beálló bérleti díja: 2013. évben nettó 6.368,- Ft/hó, majd ezt követően 2014. évtől évente az infláció mértékével növelni kell.

d) Egyéb dologbérlet bérleti díja:

- óriás plakát 2013. évben 17.328,- Ft/hó, majd ezt követően 2014. évtől évente az infláció mértékével növelni kell.
- falrészre szerelt kirakat, reklámtábla, neon reklám: nettó 2.000,- Ft/m²/hó (min. 1 m²)

9. Új bérbeadás esetén a fentiek szerint meghatározott alap bérleti díj mértékét kell felajánlani, illetve versenyeztetés esetén amennyiben a pályázat kiírásakor a versenyeztetett helyiségben végezhető tevékenység meghatározásra kerül, alap bérleti díjként meghatározni. A jelzett értékek irányadóként funkcionálnak, a bérleti díj mindig az a mérték, amelyről a bérlővel megállapodás köthető. A bérlő által fizetendő bérleti díj legkisebb mértékét jelen határozat V. Fejezete szabályozza.

10. Ugyanannak a kérelmezőnek ugyanannak a helyiségre vonatkozó több eltérő időpontban benyújtott kérelme esetén a legkorábban benyújtott kérelem időpontjában irányadó számított bérleti díjat kell részére a későbbiekben is felajánlani.

11. Új bérbeadásnál, amennyiben a bérlő a területfejlesztési célok között meghatározott tevékenységet kíván a helyiségben folytatni, és határozott idejű, minimum 48 hónapra szóló bérleti szerződést köt, a fizetendő bérleti díj mértéke a hatáskörrel rendelkező bizottság döntése alapján évente növekvő mértékben is meghatározható. A bérleti díj mértéke az első 12 hónapban a 7. és 8. pont alapján számított bérleti díj 50 %-a, a második 12 hónapban 75%-a, majd a 24. hónapot követően a számított bérleti díj összegére emelkedik. Erről a bérbeadással megbízott vagyonkezelő szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói

jogokat gyakorló bizottsága hoz döntést. Az erre vonatkozó megállapodást a bérleti szerződésnek tartalmaznia kell.

12. Új bérbeadásnál, ha olyan utcai bejáratú pinceszinti, vagy udvarról megközelíthető helyiség kerül bérbeadásra, amelyre legalább egy éve nem érkezett bérbevételi ajánlat, vagy érkezett, de hasznosítása a 8. pont alapján számított bérleti díjon nem lehetséges, továbbá az 5. s) pontban megállapított 4-es vagy annál alacsonyabb kategóriába besorolt állapotú, a bérleti díj mértékét a mindenkori közös költség összegén kell megállapítani.

13. Új bérbeadásnál, ha olyan utcai bejáratú földszinti helyiség kerül bérbeadásra, amelyre legalább egy éve nem érkezett bérbevételi ajánlat, vagy érkezett, de hasznosítása a 8. pont alapján számított bérleti díjon nem lehetséges, továbbá 3-as vagy annál alacsonyabb kategóriába besorolt állapotú, a bérleti díj mértékét a mindenkori közös költség összegén kell megállapítani.

14. A 12. és 13. pontok alapján történő bérbeadáskor a bérlőnek vállalnia kell a helyiség felújítását saját költségen, továbbá a bérleti jogviszony időtartama alatt és azt követően sem élhet bérbeszámítással, és a felújítás költségét semmilyen jogcímen nem követelheti az Önkormányzattól.

15. Új bérbeadás esetén, a 12. és 13. pont szerinti bérbeadást kivéve, amennyiben a kérelmező nyilvános, bárki számára elérhető Önkormányzat által indított vállalkozói programban vett részt, székhelye a Józsefvárosban található és határozott idejű, minimum 60 hónapra szóló bérleti szerződést köt, a fizetendő bérleti díj mértékét az első 24 hónapban a mindenkori közös költség 10 %-kal növelt értékének megfelelő összegben kell meghatározni, majd ezt követően a bérleti díj mértéke a 7. és 8. pont alapján számított bérleti díjra emelkedik.

16. a) Amennyiben olyan gazdasági társaság vagy egyéni vállalkozó részére történik a bérbeadás, amely józsefvárosi lakosok oktatását, foglalkoztatását, szociális felzárkóztatását elősegítő oktatási tevékenységet végez minimum 12-19 fő részére, a bérleti díját a 7. és 8. pont alapján számított bérleti díj 75 %-án, 20 fő felett pedig a 7. és 8. pont alapján számított bérleti díj 65 %-án kell megállapítani.
- b) A bérleti szerződésben rögzíteni kell, hogy a bérlő negyedévente köteles a bérbeadó felé megküldeni az oktatottak, foglalkoztatottak nevét és lakcímét, amelyet bérbeadó a lakcím-nyilvántartón keresztül a Humánszolgáltatási Ügyosztály ellenőriz.
- c) Amennyiben a bérlő jogosultsága a foglalkoztatottak, oktatottak számának növekedése, csökkenése miatt változik, úgy a kedvezmény mértéke az a) pontban foglaltaknak megfelelően változik a bérleti jogviszony fennállása alatt.
- d) Amennyiben a bérlő a b) pont szerinti beszámolási kötelezettségének egymást követő két alkalommal felszólításra sem tesz eleget, úgy a kedvezményt elveszti.

III. FEJEZET

A HELYISÉG BÉRLETI DÍJ MÓDOSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ MEGÁLLAPODÁS

17. Ha helyiségek bérbeadásának feltételeit szabályozó önkormányzati rendelet szerint a bérbeadói hozzájárulásnak vagy más – a bérlő által kezdeményezett – önkormányzati döntésnek az a feltétele, hogy a bérlő a bérbeadó által igényelt bérleti díjat elfogadja, a bérbeadó akkor kezdeményezi a bérleti szerződésben (módosításában) rögzített bérleti díj módosítását, ha a bérlői kérelem előterjesztésekor fizetett bérleti díj nem éri el a 7. illetve a 8. pont alapján számított bérleti díjat.

18. Ha a jelen pont alkalmazásával megállapított bérleti díj a bérbeadói hozzájárulás vagy más – bérlő által kezdeményezett – önkormányzati döntésre tekintettel már korábban elérte a 7. illetve a 8. pont alapján számított bérleti díjat, az újabb bérbeadói hozzájárulás vagy – más bérlő által kezdeményezett – önkormányzati döntés esetén, a bérbeadó a bérleti díj módosítását nem kezdeményezi. Az ilyen mértékű elérő bérleti díj csak valorizáció útján kerül emelésre.

19. A bérbeadással megbízott vagyonkezelő szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága döntése alapján a bérbeadói hozzájárulásra vagy a szerződés módosítására – beleértve a bérleti díj felülvizsgálatát is – irányuló bérlői kérelem esetén, különösen, ha a kérelem a kérelem indokaként előadja, hogy a bérleti díj összege nagy terhet ró a vállalkozásra, a 7-17. pontban foglalt

szabályoktól el lehet térni, és az egyébként igénylendő bérleti díjnál legfeljebb 50 %-kal alacsonyabb összegű bérleti díjról is meg lehet állapodni – vagy a bérleti díj emelésétől el lehet tekinteni – az alábbi körülmények fennállása esetén:

- a) a bérleti szerződés szerint fizetendő bérleti díj összege legalább 15 %-kal meghaladja a 7. és 8. alapján számított bérleti díj mértékét, és
- b) a bérleti jogviszony több mint 36 hónapja fennáll, ideértve azt is, ha a bérlő jogutódlással szerzett bérleti jogot, és
- c) a bérlő fizetési fegyelme megfelelő a bérbeadó irányába.

IV. FEJEZET

A HELYISÉGBÉR ÁTMENETI IDŐSZAKRA VALÓ CSÖKKENTÉSE

20. A helyiségbér átmeneti időszakra, amíg az akadály fennáll, a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága döntése alapján különösen az alábbi jogcímenek legfeljebb 50 %-kal csökkenthető, amennyiben azok nem az Önkormányzat felelősségi körében merülnek fel:

- a) az épületen vagy a közterületen végzett építési, szerelési munka miatt,
- b) a helyiség átalakítása vagy felújítása miatt,
- c) a helyiség (helyiségcsoport) egy részének használhatatlan állapota miatt.

21.

- a) A gazdálkodó szervezet vagy egyéni vállalkozó gazdálkodásában beállt negatív változás miatt – különösen: igazolható árbevétel csökkenés, veszteség, káresemény, betegség – a helyiségbér mértéke határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződés esetében legfeljebb 36, határozott idejű bérleti szerződés esetében legfeljebb 24 hónapra, vagy a bérleti jogviszony végéig a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága döntése alapján legfeljebb 50 %-kal csökkenthető. A kérelem megalapozottságát az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága vizsgálja.
- b) A bérleti jogviszony az a) pontban meghatározott esetben nem hosszabbítható meg a lejárt bérleti szerződésben meghatározott feltételekkel a bérbeadási rendelet 29.§-a alapján, hanem a bérleti díj mértékéről a Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága dönt.

22. Ha vendéglátás, kereskedelmi, lakossági kisipari szolgáltatás, raktározás, garázs, gépkocsi-tárolás céljára szolgáló bérlemény, telek bejárata előtt az épületen, vagy a közterületen nem az Önkormányzat megbízásából végzett építési, szerelési munka vagy az épületen végzett munka a bérlemény megközelítését gátolja, a bérleti díj a bérlő kérelmére legfeljebb a bérleti díj 50 %-ig mérsékelhető arra az időtartamra, ameddig az említett akadály fennáll. Ha a munkálatok a helyiség megközelítését úgy gátolják, hogy a helyiségben végzett üzleti tevékenység bizonyíthatóan hátrányt szenved, a megállapított bérleti díj ötven százaléknál nagyobb mértékben is mérsékelhető. Ebben az esetben a kieső bérleti díj bevételt a kivitelezőtől/a kivitelező megbízójától kell kérni. E rendelkezést lehet alkalmazni akkor is, ha a bérlő a helyiséget a bérbeadó hozzájárulásával átalakítja, vagy felújítja.

23. Ha új bérbeadás esetén a helyiségbérleményben a korábbi használattól eltérő tevékenységet kívánnak folytatni, a bérlő által fizetendő bérleti díj összege átmeneti időszakra legfeljebb 50 %-kal csökkenthető, ennek mértékéről bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága dönt.

V. FEJEZET

A FIZETENDŐ BÉRLETI DÍJ LEGKISEBB MÉRTÉKE

24. A fizetendő nettó bérleti díj egy hónapra jutó összege nem lehet kevesebb, mint az Önkormányzat által társasházi közös és egyéb költségként kifizetett összeg, ideértve a IV. és VI. FEJEZET alkalmazásának esetét, továbbá bármilyen, a bérleti díjat érintő kedvezmény esetét.

25. Ha a helyiség nem társasházban van, a fizetendő nettó bérleti díj egy hónapra jutó összege nem lehet kevesebb, mint az Önkormányzat által a bérbeadói feladatok keretében a helyiségre fordított költségek két

éves átlaga, ideértve az épületre fordított költségeknek a helyiségre jutó részét és a IV. és VI. FEJEZET alkalmazásának esetét is, továbbá bármilyen, a bérleti díjat érintő kedvezmény esetét.

VI. FEJEZET

ÖNKORMÁNYZATI FELADATOKHOZ ÉS CÉLOKHOZ KAPCSOLÓDÓ TEVÉKENYSÉGET VÉGZŐ SZERVEZETEK KEDVEZMÉNYES BÉRLETI DÍJA

26. Önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezet részére történő bérbeadásnál az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága az illetékes szakmai bizottság javaslata alapján kedvezményes bérleti díjat határozhat meg, az alábbi kategóriák szerint.
- a) a bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének a 4 %-a, amennyiben a szervezet havonta legalább 2 alkalommal folytat a bérelt helyiségben tevékenységet,
 - b) a bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének a 2 %-a, amennyiben a szervezet havonta legalább 4 alkalommal folytat a bérelt helyiségben tevékenységet,
 - c) a bérleti díj mértéke a mindenkor közös költséggel vagy üzemeltetési költséggel megegyező összeg, amennyiben a szervezet havonta legalább 8 alkalommal folytat a bérelt helyiségben tevékenységet.
27. a) A kedvezményes bérleti díj megadásának előzetes feltétele, hogy az Önkormányzat illetékes bizottsága igazolja, hogy a legalább 1 éve bejegyzett és működő önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezet Józsefváros lakossága érdekében látja el a tevékenységét, amelyhez a civil tevékenységet végző szervezetnek be kell csatolnia a b.) pontban körülírt szakmai beszámolót, valamint szakmai tervet.
- b) A kedvezményes bérleti díj engedélyezésének a feltétele továbbá, hogy az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezet a következő feltételeknek eleget tegyen:
- ba) honlapján, sajtómegjelenéseiben szerepeltesse támogatóként az Önkormányzatot,
 - bb) a legalább havi rendszerességgel helyiséghasználatot igénylő eseményekről (fogadó óra, gyűlés, rendezvény, tanácskozás, stb.) küldjön értesítést, meghívót az Önkormányzatnak. Az események népszerűsítésére az Önkormányzat a honlapján, közösségi portál profilján „civil eseménynaptárt” hoz létre és működtet.
 - bc) minden év március 15. napjáig nyújtsa be az adott évre vonatkozó szakmai tervét, amelyből megállapítható, hogy milyen eseményeket tervez az év során megrendezni, illetve a bérletében milyen állandó tevékenységet végez, az mennyiben szolgálja Józsefváros és a józsefvárosi lakosok érdekeit.
 - bd) az előző évi tevékenységről nyújtson be beszámolót tárgyév május 31. napjáig.
 - be) a helyiségben az alapszabályában megjelölt céloknak megfelelően a bérbeadáskor engedélyezett tevékenységet folyamatosan folytassa.
- c.) A kedvezményes bérleti díj megállapításánál az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága az alábbi kritériumoknak megfelelő, Józsefváros és a józsefvárosi polgárok érdekében kifejtett tevékenységeket veszi figyelembe:
- ca) közérdek mentén, a Józsefvárosban működő önszerveződő közösségek, továbbá művészek és sportolók pályázati támogatásáról szóló 22/2011 (IV.12.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdésében meghatározott közcélok elérése érdekében történik,
 - cb) önmagában is életképes, valós teljesítményt produkál,
 - cc) közszolgáltatási kapacitást vált ki, vagy erősít meg.
28. Új bérbeadás esetén az alap bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének a 6 %-a. Amennyiben a szervezet a 27. pont szerinti első éves beszámolóját a szakmai bizottság részére benyújtotta, és azt a bizottság elfogadta, az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága kérelemre a bérleti díjat a helyiség Józsefváros, valamint a józsefvárosi lakosok érdekében folytatott tevékenység szerinti kihasználtsága függvényében a 27. pont a.), b.) vagy c.) pontja szerinti mértékre módosíthatja, a bérleti szerződés egyéb feltételeinek változatlanul hagyása mellett.
29. A szakmai terv és a szakmai beszámoló értékelésére és elfogadására az Önkormányzat hatáskörrel rendelkező szakmai bizottsága jogosult. Amennyiben a szakmai bizottság a szakmai tervet és beszámolót elfogadta, úgy az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységhez kapcsolódó bérleti díjat az adott évre is engedélyezi. Amennyiben a szervezet a kötelezettségeinek nem tesz eleget, úgy a bérleti díj az érintett év január 1.

napjától visszamenőlegesen az aktuális forgalmi értéket alapul véve a 7. és 8. pont szerint kiszámított a nem civil szervezetekre meghatározott bérleti díjnak megfelelő összegre emelkedik. Amennyiben a szakmai terve, beszámolója alapján bizonyított, hogy tevékenységét csak részben végezte Józsefváros érdekében, úgy a bérleti díj a 26. pontban szabályozott magasabb kategóriába sorolt bérleti díjra emelkedik.

30. Az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága dönthet úgy új bérbeadás esetén, hogy az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezet részére a bérbeadást, illetve a kedvezményes bérleti díjon történő bérbeadást nem engedélyezi, amennyiben a szervezet célja, profilja az Önkormányzat által ellátandó feladatokhoz nem kapcsolható, vagy azt már más civil szervezet kielégítően ellátja.

VII. FEJEZET A BÉRLETI DÍJ MEGÁLLAPÍTÁSÁRA JOGOSULT EGYSÉG

31. Ha a bérleti díj mértékéről és megfizetésének ütemezéséről, vagy bármilyen más bérleti díjat érintő kérdésben bérbeadói döntésre van szükség a bérbeadással megbízott vagyonkezelő szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága jogosult dönteni.

32. Ha a bérlő és a bérbeadással megbízott vagyonkezelő szervezet között a bérleti díj mértékéről és megfizetésének ütemezéséről, illetve bármilyen más bérleti díjat érintő kérdésben vita alakulna ki, a bérbeadó érvényesítendő álláspontjáról az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága dönt.

33. A Képviselő-testület dönt az első bérleti díj mértékéről és megfizetésének ütemezéséről, ha a bérlő személyét a Képviselő-testület jelölte ki.

VIII. FEJEZET VEGYES RENDELKEZÉSEK

A valorizáció

34. A bérleti díjról (vagy módosításáról) való megállapodás során – függetlenül attól, hogy az milyen okból történik – minden esetben ki kell kötni és a bérlőnek vállalnia kell, hogy az új bérleti díjat – vagy ha a bérleti díj nem módosul a jövőben a fizetett bérleti díjat – a következő évtől, évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével növelten fizeti. Amennyiben a bérlő a közüzemi- és különszolgáltatási díjak összegét a Bérbeadónak fizeti meg, évente január 1-től a Fővárosi Közgyűlés által a tárgyévre meghatározott áron számított díjakat fizeti meg. A bérlőnek írásban nyilatkozatot kell adni arról, hogy ezen bérleti-, közüzemi- és különszolgáltatási díj emelést ellenvetés nélkül elfogadja.

35. Az új bérleti szerződésben és a szerződés módosítása során minden esetben ki kell kötni, hogy a bérbeadó a helyiség bérleti díját 10 %-kal megemeli, ha a helyiséget magában foglaló épület előtti közterületen díszburkolat létesül vagy jelentős beruházás valósult meg, és a bérleti díj összege nem éri el a 7. és 8. pont szerint számított bérleti díj 20 %-kal emelt összegét.

Egyéb szabályok

36. Pályázat esetében azt a díjmértéket, amelynek az emelésére ajánlatot lehet tenni, a pályázati kiírásról való döntés során kell meghatározni. Pályázat esetében a nyertes által ajánlott bérleti díjat kell a bérleti szerződésben rögzíteni.

37. Ha a bérleti szerződés időtartamhoz köti a bérleti díj módosítását, a jelen határozat szerinti bérleti díj módosítása előzetes értesítés nélkül végrehajtható.

Melléklet

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek műszaki értékelésének szempontjai:

(5) kiváló műszaki állapotú legfeljebb 5 éven belül felújított.

Kisebbségi javítást igényel a költség nem haladja meg az 1m² eső bruttó: 10 000,- Ft fajlagos költséget illetve a helyiség értékének 10 %-át.

- felszereltsége; gépészeti berendezési tárgyak és szerelvényei, elektronos hálózat és szerelvényei víz-gáz, csatorna, fűtés, műszaki állapota megfelelő illetve 5 éven belül felújítása megtörtént átvizsgálás, beüzemelés.
- közmű mérőórák szabványosak (vízóra, gázóra villanyóra)
- aljzatbeton, lépcső, vakolat javítást nem igényel
- nyílászárók felújítva,
- burkolatok javítás
- fűtés jó

tisztasági festést igényel

(4) jó

Javítást igényel a költség nem haladja meg az 1m² eső bruttó: 20 000,- Ft fajlagos költséget illetve a helyiség értékének 20 %-át.

- felszereltsége; gépészeti berendezési tárgyak és szerelvényei, elektronos hálózat és szerelvényei víz-gáz, csatorna, fűtés hálózat felülvizsgálata javítása beüzemelése szükséges.
- közmű mérőórák szabványosak (vízóra, gázóra villanyóra)
- vakolat javítás, aljzatbeton vagy lépcső javítás
- nyílászárók javítása
- burkolatok javítása
- festés, mázolás
- fűtés átvizsgálás beüzemelés

kisebbségi felújítást igényel

(3) közepes

Felújítást igényel a költség nem haladja meg az 1m² eső bruttó: 40 000,- Ft fajlagos költséget illetve a helyiség értékének 40 %-át.

- felszereltsége; gépészeti berendezési tárgyak és szerelvényei, elektronos hálózat és szerelvényei cseréje, víz-gáz, csatorna, fűtés hálózat felújítása szükséges.
- közmű mérőórák szabványosítása mérőhely kialakítása (vízóra, gázóra villanyóra)
- vakolat javítás, aljzatbeton vagy lépcső javítás
- szigetelés javítás
- nyílászárók javítása
- burkolatok javítása vagy részleges cseréje
- festés-mázolás
- fűtés javítás üzembe helyezés

nagyobb felújítást igényel

(2) rossz műszaki állapotú

Jelentős felújítást igényel a költség nem haladja meg az 1m² eső bruttó: 60 000,- Ft fajlagos költséget illetve a helyiség értékének 60 %-át.

- felszereltsége; gépészeti berendezési tárgyak és szerelvényei, elektronos hálózat és szerelvényei cseréje, víz-gáz, csatorna, fűtés hálózat cseréje szükséges.
- Közmű mérőórák szabványosítása mérőhely kialakítása (vízóra, gázóra villanyóra)
- vakolat csere, aljzatbeton vagy lépcső javítás
- nyílászárók cseréje
- burkolatok cseréje
- festés, mázolás
- szigetelés

- fűtés felújítandó
jelentős felújítást igényel

(1) nagyon rossz műszaki állapotú

teljes felújítást igényel a költség meg haladja az 1m² eső bruttó: 60 000,- Ft fajlagos költséget illetve a helyiség értékének 60 %-át.

- felszereltsége; gépészeti berendezési tárgyak és szerelvényei, elektronos hálózat és szerelvényei cseréje, víz-gáz, csatorna, fűtés hálózat cseréje szükséges.
- Közmű mérőórák szabványosítása mérőhely kialakítása (vízóra, gázóra villanyóra)
- vakolat csere, aljzatbeton vagy lépcső csere
- nyílászárók cseréje
- burkolatok cseréje
- festés, mázolás
- szigetelés
- nincs fűtés
teljes felújítást igényel

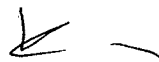
Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója

Határidő: 2013. június 12.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

Budapest, 2013. május 23.

Tisztelettel:



Kovács Ottó
ügyvezető igazgató

Törvényességi ellenőrzés:

Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából:



Dr. Mészár Erika
aljegyző

2013 MÁJ 27.

Melléklet:

1. számú melléklet: rendelet tervezet
2. számú melléklet: határozat kéthasábos, kizárólag a módosuló részeket összehasonlító formában

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 következő rendeletet alkotja.

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

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 Ltv., a 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 a jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 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.

A bérbeadói jogok gyakorlása és a bérbeadói kötelezettségek teljesítése

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

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

- (3) A Kt. a Rév8 Zrt-vel kötött megállapodásban rögzítheti a HVT területén 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.

Értelmező rendelkezések

3. § (1) A 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 értékebecslést felülvizsgáltatni azzal, hogy az értékebecslést az Önkormányzat készítteti el.
- b) **A HVT terület:** az Önkormányzat helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) sz. rendeletében 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) 1. pontjában meghatározott szervezet.

II. FEJEZET

A HELYISÉGEK BÉRBEADÁSA

A bérbe adható helyiségek

4. § (1) Bérleti szerződést (a továbbiakban: szerződés) üres és a bérlőnek való átadást meggátló 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) Bérbe 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 bérbe 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 bérbe 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.

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.

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.

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

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

Bérbeadás társbérlet részére

10. § (1) A bérbeadó a helyiséget több bérlet részére úgy is bérbe adhatja, hogy a bérlet mindegyike a helyiség egy elkülöníthető részét (pl. szobáját) kizárólagosan, a helyiség meghatározott, elkülönített részeit pedig a többi bérlettel közösen használja (társbérlet). 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 társbérlet önálló bérletnek minősülnek, jogaikat önállóan gyakorolják, és kötelezettségeiket önállóan teljesítik.

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

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

A helyiségben végezhető tevékenység

11. § (1) Új bérbeadás esetén a helyiségben végezhető tevékenység meghatározásáról a bérlet kiválasztása során kell dönteni. A szerződés megkötésére kiválasztott bérlet figyelemzetni 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 bérletnek kell beszereznie. A bérbeadás során ezért az Önkormányzat nem szavatolja, hogy bérlet a helyiségben az általa kívánt tevékenységet folytathatja.

A bérbeadás időtartama

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

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

(2) A bérbeadás időtartamának meghatározásánál a bérlet igényét is mérlegelni kell. Bérletkijelölési 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 cserehelyiségre, 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.

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 bérbeadási 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 megállapodásban kell rögzíteni.

A külön szolgáltatások díja

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

- a) vízellátás és csatornahasználat (szennyvízelvezetés) 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.

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, illetve 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.

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.

A 4. § (3), (5) és 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.

(5) 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

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 a 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 bérlő vállalja 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 mértékéig, 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 a 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, illetve 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.

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.

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 albérelő a helyiséget csereelhelyezés és pénzbeli térítés igénye nélkül köteles kiüríteni. A helyiség bérleti díjára vonatkozóan az albérelő részére készfizető kezességet kell kikötni. 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 köti, 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 a 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

A bérbeadó jogkör gyakorlása

23. § (1) A jelen 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. Ezen 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) A jelen fejezetet a rendelet hatályba lépésekor fennálló, és a rendelet alapján kötött szerződések módosítására egyaránt alkalmazni kell.

(4) A szerződés jelen 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 következő 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 vagyonkezelővel, 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,
- d) a szerződés módosítására irányuló kezdeményezéséig az Önkormányzat nevében eljáró bérbeadó és/vagy a vagyongazdálkodó a helyiséggel, vagy a helyiségben végzett tevékenységgel kapcsolatban a bérleti jogviszonnyal összefüggő kötelezettségének teljesítésére felszólította, amíg ennek a bérlő nem tesz eleget.

(2) A bérleti szerződés módosításáról való bérbeadási megállapodás feltételekhez köthető. Különösen – de nem kizárólag – a bérlőnek vállalnia kell, hogy:

- a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- b) ha a szerződés nem tartalmaz ilyen kikötést, 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 bérlő vállalja a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását amennyiben az a bérleti jogviszony létrejöttének feltételeként előírt,
- d) kiegészíti az óvadék összegét a 14. § (3) bekezdés szerint.

A helyiségben végezhető tevékenység módosítása

25. § Az Önkormányzat a tevékenység megváltoztatásánál (módosításánál, kiegészítésénél) sem vállalhat szavatosságot, hogy bérlő a helyiségben az általa kívánt tevékenységet folytathatja.

A bérbeadás időtartamának módosítása

26. § (1) A rendelet hatályba lépésekor már fennálló, határozatlan időre szóló szerződés a bérlő írásbeli kezdeményezésére a 12-13. §-ban foglaltak, illetve a rendelet 2. számú melléklete alapján módosítható.

(2) Nem lehet a IV. FEJEZET szerint a bérbeadás időtartamát módosítani, ha a fővárosi építési keretszabályzat, fővárosi településszerkezeti terv, fővárosi szabályozási keretterv, kerületi építési szabályzat, kerületi szabályozási terv (részletes rendezési terv), vagy már kiadott építésügyi hatósági határozat értelmében a helyiség (a helyiséget érintő épületrész) átalakítására, lebontására vagy rendeltetésének megváltoztatására kerül sor.

27. § (1) A szerződés módosításáról való megállapodás feltétele az is, hogy a bérlő elfogadja a módosított bérleti szerződésben is rögzítendő azon kikötést, hogy:

- a) a határozott időtartamúra módosított szerződés az abban határozott idő lejártá előtt is megszűnik, ha az Önkormányzat a helyiséget nem önkormányzati tulajdon esetén az Önkormányzatokra érvényes jogszabályban meghatározott mindenkorai kisajátítási jogcímek alapján kisajátíthatná, feltéve, hogy a Kt. azon cél megvalósításáról már döntést hozott, amelyhez a helyiségre szükség van,
- b) a határozott időtartamúra módosított bérleti szerződés megszűnik akkor is, ha a helyiség (a helyiséget érintő épületrész) átalakítására, lebontására vagy rendeltetésének a megváltoztatására az Önkormányzat jogerős és végrehajtható hatósági engedélyt kapott, vagy az Önkormányzat jogszabály vagy a jogszabályon alapuló hatósági határozat alapján köteles a helyiséget harmadik személynek átadni,
- c) a bérbeadó a szerződést a bérlőnek felróható okból, az Ltv. 24. § (1) bekezdés a)-d) pontjaiban, valamint a bérleti szerződésben rögzített esetekben felmondhatja,
- d) a bérbeadó a szerződést felmondhatja, ha a bérlő a szerződés módosításáról szóló megállapodás megkötése érdekében vállalt kötelezettségét nem teljesíti,

- e) a helyiség felújítása esetén – a bérleti jogviszony szünetelése idejére – a bérlő részére cserehelyiséget biztosít,
- f) bérlőnek alá kell írnia a 17. § (4) bekezdése szerinti közjegyzői okiratot, amennyiben az a bérleti jogviszony létrejöttének feltételeként előírt.

(2) Ha a szerződés a (1) bekezdés a) vagy b) pontjában megjelölt okból szűnik meg, az Önkormányzat ugyanolyan időtartamra, mint amennyi még a megszűnő bérleti szerződés határozott idejéből hátra van, a bérlet helyiséghez hasonló adottságú helyiséget ad bérbe a bérlőnek, a megszűnő szerződésben foglaltakkal értelemszerűen azonos feltételekkel.

(3) Ha a szerződés a (1) bekezdés a) vagy b) pontjában megjelölt okból szűnik meg és a bérlet helyiséghez hasonló adottságú helyiség nem állna rendelkezésre és a bérlő elfogadja – vagy a bérlő kéri –, az Önkormányzat a bérlet helyiség ingatlanforgalmi értékbecslő által meghatározott beköltözhető forgalmi értéke alapján megállapított ellenértékének időarányos (a még hátralévő bérleti időre számított) részét fizeti meg a bérlőnek.

(4) Ha a 26. § (1) bekezdése alapján módosított szerződéssel érintett helyiségre vagy a (2) bekezdés alapján bérbe adott helyiségre fennálló szerződés a szerződésben rögzített határozott idő lejártá miatt szűnik meg, a bérlő kezdeményezésére a bérbeadó legfeljebb 15 újabb évre a bérlőnek adja bérbe a helyiséget, ha:

- a) a bérbeadó helyiséget ismét bérbeadás útján kívánja hasznosítani,
- b) a bérlőnek szerződés megszűnésekor nem volt lejárt bérleti díj vagy közüzemi díj tartozása.

(5) Ha a bérbeadó a szerződés megszűnését követően dönt a helyiség bérbeadás útján való hasznosításáról, a bérlőnek a szerződés megszűnése előtt bejelentett igényére a harmadik személytől kapott ajánlatot a bérlő részére meg kell küldeni, s ha a harmadik személy által adott vagy elfogadott feltételek teljesítését vállalja, a volt bérlővel kell a bérleti szerződést megkötni.

(6) A bérbeadónak és a bérlőnek a fennálló szerződéssel kapcsolatos megállapodását, a bérbeadó engedélyét és a bérbeadói hozzájárulást, valamint annak feltételeit a szerződésben módosítással, illetve kiegészítéssel rögzíteni kell.

A szerződés módosításának írásba foglalása

28. § (1) A szerződés módosítás akkor írható alá, ha a bérlő a rendeletben, illetve a bérbeadó döntésében foglalt fizetési kötelezettségét az Önkormányzattal, a vagyongazdálkodóval, a bérbeadó szervezettel szemben teljesítette és azt hitelt érdemlően igazolta.

(2) Ha a bérleti szerződést ki kell egészíteni vagy módosítani kell, illetve más, a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos megállapodást kell kötni, a bérleti szerződés kiegészítésére, módosítására, a megállapodás megkötésére a 18. § (1) bekezdése szerinti határidőket kell alkalmazni, amelyet a bérlővel közölni kell.

(3) Ha a bérlő felhívás ellenére sem írja alá a bérleti szerződés módosítást (kiegészítést), azt a szerződés módosítására vonatkozó jognyilatkozata visszavonásának kell tekinteni. Erre a figyelmét írásban fel kell hívni. A szerződés módosítására vonatkozó jognyilatkozata visszavonása esetén szerződés módosításával kapcsolatos bérbeadói nyilatkozatot – ideértve a bérbeadó szervezet nyilatkozatát is – vissza kell vonni, és erről a bérlőt értesíteni kell.

Határozott idejű bérleti szerződés meghosszabbítása

29. § Határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására jelen rendeletben foglalt feltételek alapján a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, vagyonkezelővel, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Ebben az esetben a bérlő a lejáró bérleti szerződésben foglalt azonos feltételek (bérlő, bérleti jogviszony időtartama, bérleti díj mértéke, tevékenységi kör) mellett jogosult a bérleti szerződés meghosszabbítására. Az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozásnak minősül a bérleti díj hátralék rendezésére kötött részletfizetési megállapodás is. Ettől eltérő esetben a bérbeadói jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

V. FEJEZET

A SZERZŐDÉS MEGSZÚNÉSÉRE VONATKOZÓ EGYES SZABÁLYOK

Másik helyiség bérbeadására és a pénzbeli térítésre vonatkozó szabályok a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén

30. § (1) A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről, és emiatt másik helyiség bérbeadásáról vagy pénzbeli térítés fizetéséről a hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

(2) A HVT területén lévő helyiséget kivéve, az (1) bekezdés szerinti megállapodást akkor lehet megkötni, ha a helyiségre harmadik személy ajánlati kötöttségét is tartalmazó tulajdonszerzési vagy bérbevételi szándékot jelentett be, továbbá ha a helyiségre az Önkormányzat által kötött szerződés teljesítése miatt, vagy az Önkormányzat költségvetési szerve, a többségi tulajdonában álló gazdasági társasága által ellátott közszolgáltatások céljára van szükség.

(3) Nem kell alkalmazni a (2) bekezdést, ha a bérlő a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése miatt csak másik helyiséget kér, vagy ha a bérleti jogviszony megszüntetéséért a bérlő részére térítést azért nem kell fizetni, mert a bérlő az Önkormányzat felé fennálló – e rendelet hatályba lépése előtt felhalmozott – tartozása a bérlőnek egyébként járó ellenértékbe beszámításra kerülhet. Más beszámítást a hatáskörrel rendelkező bizottság engedélyezhet.

(4) Ha a (2)-(3) bekezdés szerint szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén ellenérték fizethető, az Önkormányzat a helyiség értékének legfeljebb 100 százalékaig terjedő összeget fizethet a bérlőnek.

(5) Ha a (2)-(3) bekezdés szerint szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén ellenérték fizethető és a szerződés megszüntetésével érintett valamint az ezzel egyidejűleg bérbe adandó másik helyiség értéke között különbség van, az (1) bekezdés szerinti megállapodás kiterjedhet arra is, hogy az Önkormányzat a különbözetet megfizeti.

(6) Ha a szerződés megszüntetésével érintett, valamint az ezzel egyidejűleg a bérbe adandó másik helyiség értéke közötti különbség a bérlő javára áll fenn, az értékkülönbözetet köteles az Önkormányzatnak megfizetni.

Másik helyiség bérbeadására és a pénzbeli térítésre vonatkozó szabályok a bérbeadó rendes felmondása esetén

31. § (1) A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérlő (jogszerű használó) elhelyezésére vonatkozó önkormányzati kötelezettség esetén, cserehelyiség biztosítása helyett pénzbeli térítés megfizetésére is ajánlatot tehet a bérlőnek.

(2) A pénzbeli térítés mértéke a helyiség értékének legfeljebb 100 százalékáig terjedhet.

(3) Ha a cserehelyiségre jogosult a pénzbeli térítésre nem tart igényt, részére cserehelyiséget kell bérbe adni.

(4) Ha a szerződés megszüntetésével érintett, valamint az ezzel egyidejűleg bérbe adandó másik helyiség értéke között különbség van, az Önkormányzat a bérlőnek a különbözetet megfizeti.

(5) Ha a szerződés megszüntetésével érintett, valamint az ezzel egyidejűleg bérbe adandó másik helyiség értéke közötti különbség a bérlő javára áll fenn, az értékkülönbözetet Önkormányzat javára történő megfizetését igényelni kell.

32. § A 30.-31. § szerinti összeget a birtokbaadás napján kell megfizetni.

A bérleti jogviszony megszüntetése rendkívüli felmondással

33. § (1) A bérlőnek felróható okból a bérbeadó az Ltv. 24. § alapján felmondja a bérleti szerződést.

(2) A bérlőnek felróható okból fel lehet mondani a bérleti szerződést akkor is, ha a bérlő a helyiséget a bérbeadó felhívása ellenére sem használja és a helyiségben úgy szünteti meg a tevékenységét, hogy előzetesen a bérbeadóval nem állapodik meg a bérleti jogviszony szüneteléséről.

(3) Felmondás előtt a bérlőt az Ltv. 25. §-ának értelemszerű alkalmazásával – határidő kitűzésével – fel kell hívni a helyiség rendeltetésszerű használatára.

(4) Az (1) bekezdésben foglaltak alól a hatáskörrel rendelkező bizottság adhat felmentést.

34. § (1) A bérleti jogviszony folytatására vonatkozó szabályok a bérbeadó felmondása esetén:

- a) Amennyiben a felmondást követően, de még a bérleti jogviszony fennállása alatt a bérlő megszünteti a felmondási okot, illetve a felmondással kapcsolatban felmerült valamennyi költséget rendezi a bérbeadónak, a bérlő kérésére a bérbeadó szervezet a bérleti jogviszony felmondását visszavonhatja.
- b) Amennyiben a felmondást követően, a bérleti jogviszony megszűnése után a bérlő megszünteti a felmondási okot, illetve a felmondással kapcsolatban felmerült valamennyi költséget rendezi a bérbeadónak, a bérlő kérésére az új bérleti jogviszony létrehozásáról a bérbeadó szervezet javaslata alapján a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni.

- c) A bérleti jogviszony felmondását követően új bérleti szerződés nem létesíthető azzal, akinek bérleti jogviszonya, bérleti díj tartozás rendezését követően egy alkalommal már helyreállításra került. A hatáskörrel rendelkező bizottság kérelemre, egyedi mérlegelés alapján dönthet új bérleti jogviszony létesítéséről.

VI. FEJEZET

A HELYISÉG ÁTADÁSA A BÉRLŐNEK ÉS VISSZAVÉTELE

35. § A helyiség bérlőnek való átadásával és bérlőtől való visszavételével kapcsolatos teendőket a bérbeadó szervezet végzi.

36. § A helyiség bérlő részére történő átadásakor jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyben rögzíteni kell, a helyiség műszaki állapotára és rendeltetésszerű használatra, alkalmasságára vonatkozó megállapításokat. A helyiség berendezéseiről és egyéb felszerelési tárgyairól leltárt kell felvenni. A jegyzőkönyv és a leltár a bérleti szerződés mellékletét képezi. A jegyzőkönyv és a leltár felvételére vonatkozó rendelkezéseket megfelelően alkalmazni kell a helyiség bérbeadónak való visszaadása esetében is.

37. § (1) A bérlővel a helyiség bérbeadónak való visszaadásakor a közszolgáltatók legutolsó havi számlájának (fizetési értesítésének) vagy igazolásának bemutatásával bizonyítani, hogy a közszolgáltatók – és a társasház – felé nem áll fenn tartozása. Ha bérlőnek a közszolgáltatók/a társasház felé vagy a bérbeadó felé tartozása áll fenn a helyiség visszaadásáról készült jegyzőkönyvbe rögzíteni kell.

(2) Ha bérlő tartozását a bérlőnek az Önkormányzattól járó térítésből nem lehet levonni, a bérlővel szemben a bérbeadó igényét a helyiség visszavételét követően jogi úton érvényesíteni kell.

(3) Ha a a bérlő (helyiség használó) halálát követően nem kerül sor a helyiségbérleti jogviszony folytatására, az örököst fel kell szólítani a helyiségben található ingóságok elszállítására, és a helyiség kiürített állapotban lévő, 90 napon belül történő visszaszolgáltatására. Ha az örökös személye a halálesetet követő 90 napon belül nem kerül jogerősen megállapításra, vagy az örökös a helyiséget nem adja át üresen, a bérbeadó szervezet az örökös költségére az ingóságok erejének értékéig gondoskodik az ingóságok megfelelő raktározásáról.

VII. FEJEZET

AZ ÉPÜLET ÉS A HELYISÉG FENNTARTÁSA

38. § (1) Az Önkormányzat külön szerződés keretei között a vagyonkezelő útján gondoskodik, hogy a bérlőnek helyiség a megfelelő berendezésekkel együtt a bérleti szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban kerüljön átadásra, kivéve ha a bérbeadás során olyan megállapodás születik, hogy a helyiséget a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a megfelelő berendezésekkel.

(2) A bérlőnek kell gondoskodnia a helyiségnek a tevékenysége céljára történő alkalmassá tételéről. Az ehhez szükséges összes hatósági engedélyt és a társasház hozzájárulását a bérlő köteles beszerezni.

(3) A bérlőnek kell gondoskodnia a helyiség homlokzatának karbantartásáról, a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről.

(4) Az Önkormányzat a vagyonkezelő útján ellenőrzi a bérlői kötelezettségek teljesítését.

A helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele, átalakítása, korszerűsítése

39. § (1) A hatáskörrel rendelkező bizottság hozzájárulásával a bérlővel megállapodás köthető, hogy a bérlő teszi a helyiséget rendeltetésszerű használatra alkalmassá, illetve átalakítja, bővíti, korszerűsíti.

(2) A bérlő kérelmére, a hatáskörrel rendelkező bizottság hozzájárulásával a helyiség bővítésére szomszédos, azzal műszakilag egyesíthető használaton kívüli szükséglakás, nem lakás céljára szolgáló vagy a bérlők egyhangú lemondása – társasházban a közgyűlés ilyen értelmű határozata – esetén a közös használatú helyiség felhasználható.

(3) A bérlőnek vállalnia kell a megnövekedő alapterületre vonatkozó helyiségbér, továbbá a műszaki egyesítéssel, bővítéssel kapcsolatos hatósági eljárást és a munkálatok költségeit.

(4) A munkálatok megkezdése előtt a hatóságok és a társasház engedélyét be kell szerezni, amelyhez bérbeadó nevében a tulajdonosi hozzájárulást a Polgármester adja ki.

(5) A bérlővel bérleti előszerződést kell kötni a használatbavételi (fennmaradási) engedély megadásáig, de legfeljebb 1 év határozott időre.

(6) Ha a bérlő a műszaki egyesítésre – az előszerződés megkötésétől számított 1 éven belül – önhibáján kívüli okból nem kapott használatbavételi (fennmaradási) engedélyt, a meghosszabbított építési engedély alapján – legfeljebb annak időtartamára – a bérleti előszerződést meg kell hosszabbítani.

(7) Amennyiben a bérlő a műszaki egyesítésre átadott helyiséget illetően az átadástól számított 1 éven belül a munkálatokat nem kezdte el, vagy 2 éven belül nem kapott használatbavételi (fennmaradási) engedélyt, az előszerződés hatályát veszti. Ilyen esetekre az elvégzett munkálatok utáni megtérítési igényt a bérlővel kötött előszerződésben ki kell zárni.

(8) Az Önkormányzat költségére történő átalakításról, korszerűsítésről a költségvetésben e célra tervezett előirányzat terhére a hatáskörrel rendelkező bizottság döntése alapján lehet megállapodni. A munkálatok bonyolításáról a bérbeadó szervezet gondoskodik. A költségkeret felhasználása során a közbeszerzés szabályait értelemszerűen érvényesíteni kell.

40. § (1) A bérlő által elvégzett munkálatokra vonatkozó megállapodásnak tartalmaznia kell:

- a) a munkálatok által érintett területek falakkal körülírt és négyzetméterben meghatározott pontos leírását,
- b) az elvégzendő munkák pontos meghatározását, megnevezését, befejezésének határidejét,
- c) az elvégzendő munkák költségeit és azok megfizetésének feltételeit, módját,
- d) azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges engedélyeket a bérlő köteles beszerezni,

- e) a költségek megosztását a bérlő és a bérbeadó között, amennyiben a korszerűsítés, átalakítás keretében a bérlő a bérbeadóra tartozó munkát is végez,
- f) a munkavégzéssel összefüggően a bérlő kárfelelősségét, a bérbeadóval és az épület többi bérlőjével, tulajdonosával és használójával szemben,
- g) szabálytalan, illetve az engedélyektől eltérő kialakítás esetén a bérlőnek az eredeti állapot szerinti, vagy az engedélyeknek megfelelő helyreállítási kötelezettségét.

(2) A költségek bérbeszámítás útján történő megtérítése esetén a VIII. fejezet szerint kell eljárni.

(3) Az Önkormányzat nevében a hatáskörrel rendelkező bizottság döntése alapján a bérbeadó szervezet köt megállapodást a bérlővel.

VIII. FEJEZET

A BÉRBSZÁMÍTÁS

41. § (1) Ha bérlő elfogadja a jelen fejezetben foglalt feltételeket és a hatáskörrel rendelkező bizottság hozzájárul, a rendelet hatályba lépése után elvégzett munkálatok esetén a bérbeadót terhelő munkálatok költségét a bérlő beszámíttathatja a helyiség bérleti díjába a bérbeadó szervezettel kötött megállapodás alapján.

2) A bérbeszámítás feltétele, hogy:

- a) a hatáskörrel rendelkező bizottság jóváhagyásával a bérbeadó szervezet és a bérlő a munkálatok műszaki tartalmáról, a várható költségeiről, a beszámítható költségek legmagasabb mértékéről és időtartamáról, valamint munkálatok elvégzésének határidejéről írásban megállapodjanak (a továbbiakban: megállapodás)
- b) az épületen végzendő munkálatokhoz a közös képviselő vagy a társasházi alapító okirat ilyen értelmű kikötése esetén a társasházi közgyűlés is járuljon hozzá,
- c) a hatósági engedélyhez kötött munkálatokra jogerős és végrehajtható építési(létesítési) engedély alapján kerüljön sor, s a használatbavételi engedélyt is megszerezzék, ha engedélyköteles munkáról van szó,
- d) a bérbeadó és a bérlő megállapodásában rögzített munkálatok a megállapodásban meghatározott határidőben teljes egészében és szakszerűen elkészüljenek,
- e) a bérlő a bérbeszámításnál figyelembe vehető költségeinek indokolt felmerülését hitelt érdemlően igazolja,
- f) a bérlőnek a munkálatokról való megállapodáskor az Önkormányzattal, vagyonkezelő, bérbeadó szervezettel szemben semmilyen jogcímen nem áll fenn lejárt bérleti díj vagy közüzemi díj hátraléka,
- g) a bérlő költségére sor került a munkálatok elvégzése után fizetendő bérleti díjat is tartalmazó bérleti szerződés végrehajtási záradékkal ellátható közjegyzői okiratba foglalására, ha a bérleti szerződés egyébként nem került a 17. § (4) bekezdés szerinti közjegyzői okirattal kiegészítésre,
- h) a bérlő a bérleményben elvégzett munkálatokat továbbszámlazza a bérbeadó részére. A bérlő által kiállított általános forgalmi adó mentes számla esetén a bérbeszámítás a bérleti díj nettó összegével szemben lehetséges.
- i) amennyiben a bérlő jogszabály erejénél fogva nem állíthat ki számlát, úgy a teljesítést az általa készített, és a vagyonkezelő által leigazolt teljesítési igazolással kell a számlát helyettesíteni.

(3) A bérbeszámításról szóló megállapodásban ki kell kötni, hogy:

- a) a megállapodásban rögzített feltételek megszegése esetén a bérlő a bérbeszámítási igényét nem érvényesítheti,
- b) a bérlőnek a munkálatok befejezésére megállapított határidő lejártát követő 30 napon belül igazolnia kell a munkálatokra fordított igazolt költségeinek és a beszámítható összegnek a mértékét, be kell szereznie a szükséges hatósági engedélyeket (vagy legalább igazolnia kell az engedély iránti kérelem benyújtását),
- c) ha a munkálatok műszaki tartalma és költsége előre nem látható műszaki-építészeti probléma felmerülése miatt meghaladja a megállapodásban rögzítetteket, a többletköltségek csak akkor érvényesíthetők, ha erről a bérlő és – a hatáskörrel rendelkező bizottság előzetes jóváhagyásával – a bérbeadó szervezet előzetesen megállapodtak,
- d) ha a bérbeszámítás útján érvényesíthető bérlői ráfordítások mértékének megállapítását követően a helyiség utáni bérleti díj tartozás mértéke eléri a három havi – ténylegesen (a bérbeszámítás hiányában) fizetendő – bérleti díjat, a még fennmaradt beszámítandó összegre a bérbeszámítás lehetősége megszüntethető, s a bérlő által a még fennmaradt összegre igényelhető beszámítást vagy a bármilyen jogcímen való megtérítést a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult elbírálni.

(4) Bérbeszámítási megállapodás nem köthető a bérleti jogviszonyt meghaladó időtartamra. A bérbeszámítás útján érvényesíthető tényleges (igazolt) költségek megállapítását, illetve a megállapodásban szereplő munkák elkészültének arányát, a munkák készre jelzését követően tartandó műszaki átadás-átvételen felvett jegyzőkönyvben a bérbeadó szervezet határozza meg. Bérbeszámításra csak a megállapodásban rögzített tételek esetében van lehetőség – amennyiben azok megfelelő minőségben, határidőre elkészültek – legfeljebb a megállapodásban rögzített keretösszeg erejéig. Amennyiben valamelyik munka nem készül el, vagy hibás, késedelmes teljesítést rögzítenek az átvételi jegyzőkönyvben, a bérbeszámítás összegét az el nem végzett, vagy hibás teljesítés értékével csökkenteni kell.

42. § (1) A bérleti díjba beszámítható költségeket úgy kell meghatározni és havonta levonni a bérleti díjból, hogy a munkálatok elvégzése után fizetendő bérleti díjba beszámítható költségek a munkálatok befejezésétől számítva – ha a hatáskörrel rendelkező bizottság másként nem dönt – az alábbiak szerint térüljenek meg a bérlők számára, figyelembe véve, hogy a megállapodás időtartama nem tarthat tovább a bérleti jogviszony lejáratánál:

- a) gazdasági társaság és egyéni vállalkozó bérlő esetében legfeljebb 4 év alatt
- b) magánszemély bérlők esetében legfeljebb 3 év alatt.

(2) Bérbeszámítási megállapodás úgy is megköthető, hogy a bérlő által végzett munkálatok ellenértéke nem a bérleti díjban, hanem a helyiség megvásárlása során a vételárból kerül levonásra úgy, hogy a beruházások értékét az avulással csökkenteni kell. Az ilyen módon kötött megállapodással az Önkormányzat nem vállal kötelezettséget a helyiség eladására.

(3) A bérbeszámítást a számviteli és adójogszabályok betartásával kell végrehajtani.

(4) Ha a bérlő bérleti jogviszonya a beszámítható költségének bérbeszámítás útján való megtérülése előtt megszűnik, a helyiség bérébe még be nem számított összegre a volt bérlő vagy jogutódja nem tarthat igényt, kivéve ha a bérleti jogviszonyt rendes felmondással a bérbeadó szünteti meg vagy a bérleti szerződés megszüntetésre közös megegyezéssel a bérbeadó kezdeményezésre került sor.

(5) Ha a bérleti jogviszony azért szűnik meg, mert a bérlő a helyiséget megvásárolja, az értéknövelő beruházásokkal kapcsolatban a nem lakás céljára szolgáló helyiségek eladásáról szóló önkormányzati rendelet szerint kell eljárni.

IX. FEJEZET

A BÉRLETTEL KAPCSOLATOS EGYÉB SZABÁLYOK

Bérlőkijelölési jog biztosítása

43. § (1) Bérlőkijelölési jog biztosításáról – pénzbeli térítés ellenében – és az erről szóló megállapodás feltételeiről a hatáskörrel rendelkező bizottság dönt. A megállapodásban részletesen kell szabályozni a bérlőkijelölésre jogosult, a bérbeadó és a kijelölt bérlő jogait és kötelezettségeit, valamint a bérlőkijelölési jog gyakorolhatóságának számát. A jogosult magát is jelölheti bérlőnek.

(2) A pénzbeli térítés nem lehet annál kevesebb, mint a helyiség beköltözhető forgalmi értékének ÁFÁ-val növelt összege.

A bérbeadó képvisellete

44. § (1) Azokban a kérdésekben, amelyekben a döntés a Képviselő-testületre, a hatáskörrel rendelkező bizottságra tartozik, a jogvitában az Önkormányzat képviselétének ellátásáról a Polgármester gondoskodik.

(2) Az Önkormányzat és a bérbeadó szervezet közötti megbízási szerződés keretei között a bérbeadó szervezet jogosult a bérbeadói jogok érvényesítése érdekében fellépni és gondoskodni a jogvitás ügyek viteléről. Az általa megbízott jogi képviselők – amennyiben az Önkormányzat képviselétére a polgármester meghatalmazta őket – az Önkormányzatot képviselik.

(3) Azon helyiségek esetében, amelyeknél a bérbeadói feladatokat az Önkormányzat költségvetési szerve látja el, értelemszerűen a költségvetési szerv végzi azokat a feladatokat, amelyeket más helyiségek esetében a bérbeadó szervezet lát el.

Részletfizetés és kamat

45. § (1) A bérbeadó szervezet a bérlő, a volt bérlő, a bérleményt jogcím nélkül használó lejárt esedékességű tartozása rendezésére kérelem alapján az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) szerinti pénztartozás esetére járó kamattal terhelt részletfizetést engedélyez, amennyiben a kérelmezőnek 5 éven belül nem volt nem teljesített részletfizetési megállapodása. A kérelmező a teljes tartozásnak minimum 25 %-át a megállapodás megkötésekor egyösszegben köteles megfizetni, a vállalt részletfizetés legalacsonyabb összege 10.000,- Ft/hó lehet. A részletfizetés feltételeiről, a tartozás megfizetésének átütemezéséről, illetve a kamat mérsékléséről szóló megállapodást a bérbeadó szervezet köti meg.

(2) Fennálló bérleti jogviszony esetén a részletfizetés időtartama a bérleti jogviszonyból még hátralévő időre, de legfeljebb 24 hónapra szólhat. Ez esetben a bérlő köteles vállalni, hogy a havi törlesztő részletek befizetése mellett az esedékessé váló havi bérleti díjat is megfizeti.

(3) Érvényes bérleti szerződéssel nem rendelkező adós kérelmére engedélyezett részletfizetés időtartama legfeljebb 24 hónapra szólhat. A bérleményt jogcím nélkül használó köteles vállalni, hogy a havi törlesztő részletek befizetése mellett az esedékessé váló havi használati díjat is megfizeti.

(4) Az adós által a végrehajtóval kötött részletfizetési megállapodás legfeljebb 24 hónapos (a megkötött megállapodásból eltelt időszakot is magába foglaló) időtartamra történő módosítására vonatkozó nyilatkozatot a hatáskörrel rendelkező bizottság külön döntése nélkül a bérbeadó szervezet adja ki, és kéri fel a végrehajtot a részletfizetési megállapodás módosítására.

(5) Az (1) bekezdésben foglaltaknál kisebb összegű vagy az (1)-(4) bekezdésben foglaltaknál hosszabb időtartamú részletfizetés engedélyezéséről, valamint a kamat mérsékléséről, elengedéséről a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni.

A helyiség használati díja

46. § A helyiség jogcím nélküli használója a bérleti díjjal azonos mértékű használati díjat köteles fizetni.

A bérleti jogviszony szünetelése

47. § (1) A bérlő kezdeményezésre köthető olyan megállapodás is, hogy bérlő a helyiség használatát felújításon vagy átalakításon túlmenően átmeneti időre egyéb okból is szünetelteti. Egy évet meghaladó időtartamú szüneteltetésről a hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

(2) A szünetelés ideje alatt a bérlőnek legalább a társasházi közös költséggel azonos költségterítést kell fizetnie; nem társasházban lévő helyiség esetében, pedig a bérbeadó épületre fordított költségeinek területarányosan megállapított arányos részét. Meg kell fizetnie továbbá különszolgáltatási díjakat, valamint a közüzemi szolgáltatással kapcsolatban felmerülő költségeket. Ettől eltérni csak tartósan üres helyiség esetén, a hatáskörrel rendelkező bizottság jóváhagyása esetén lehet.

(3) A szünetelés időtartamát, feltételeit, a bérlőre háruló kötelezettségeket megállapodásban kell rögzíteni. Ebben ki kell kötni, hogy a bérlő ugyanúgy köteles a helyiség tisztán tartására, karbantartására, hibáinak kijavítására, ideértve a külső homlokzat, portál, a helyiség előtti járda tisztán tartását is mintha a bérleti jogviszony nem szünetelne.

A bérlemények ellenőrzése

48. § A bérleményellenőrzés során rögzített – intézkedést igénylő – megállapítások esetén a vagyonkezelő intézkedik a bérbeadással kapcsolatos problémák rendezése érdekében.

Adatvédelmi szabályok

49. § (1) A Polgármesteri Hivatal, a bérbeadó szervezet, a vagyonkezelő a bérlőre, a helyiségre és a bérbeadói hozzájárulással érintett személyre, szervezetre vonatkozóan a következőket tarthatja nyilván:

- a) a helyiség adatait,
- 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, a szervezet képviselőjének neve, lakcíme, telefonszáma,
- c) jogi személy (jogi személyiség nélküli szervezet) bérlő nevét székhelyét, nyilvántartásba vételéről szóló igazolás alapján megállapított nyilvántartási adatokat (pl. a bejegyző szervezet nevét, nyilvántartási számát), a képviselő nevét, születési évét és anyja nevét, a lakcímét,
- d) a bérbeadói hozzájárulás tartalmát, a bérbeadói kikötéseket,
- e) a helyiségbérre, a bérleti jog ellenértékére vonatkozó adatokat,
- f) a bérleti díj megfizetésére vonatkozó adatokat.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt adatokról – a jogszabályban megjelölt szerveken kívül - harmadik személynek csak az adattal érintett személy hozzájárulásával, vagy törvényi felhatalmazás alapján adható tájékoztatás.

Hatálybalépés

50. § (1) A rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a 17/2005. (IV. 20.) önkormányzati rendelet az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről.

(3) A rendelet hatálybalépése előtt előterjesztett bérbeadói hozzájárulás iránti kérelmeket a kérelem előterjesztésekor hatályos rendelkezések alapján kell elbírálni.

(4) A rendelet hatálybalépése után kért bérbeadói hozzájárulásra a rendelet hatálybalépése előtt kötött bérleti szerződések esetében is a rendelet szabályait kell alkalmazni.

(5) A (2) bekezdésben megjelölt jogszabály hatályon kívül helyezése nem érinti a rendelet hatálybalépése előtt kötött bérleti szerződésekkel kapcsolatos nyilatkozatok, és a rendelet hatálybalépése előtt kiadott bérbeadói hozzájárulások és más bérbeadói nyilatkozatok hatályát. Az ilyen bérbeadói hozzájárulás és más írásba foglalt bérbeadói nyilatkozat az abban foglalt tartalommal változatlanul érvényes, akkor is, ha a nyilatkozat a hatályon kívül helyezett jogszabályra hivatkozik.

(6) A rendelet hatálybalépése előtt előterjesztett, a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésére irányuló kérelmeket a rendelet alapján kell elbírálni.

(7) A rendelet hatálybalépése előtti időszakra vonatkozó bérbeadói és bérlői igényekre, az igény keletkezésekor hatályos rendelkezéseket kell alkalmazni akkor is, ha a rendelet hatálybalépése előtti időszakra vonatkozó igény érvényesítése a rendelet hatálybalépése után történik.

Budapest, 2013.

Rimán Edina
jegyző

dr. Kocsis Máté
polgármester

1. melléklet

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

Bérleti szerződésben rögzítendő adatok, kikötések és megállapodások

1. A bérleti szerződésnek különösen, de nem kizárólag tartalmaznia kell:
 - a) a szerződő felek – bérbeadó és az Önkormányzat bérbeadói feladatainak ellátásával megbízott szervezet, HVT területen lévő helyiség esetében a város-rehabilitációs rendeletében meghatározott vagyonkezelő szervezet nevét, székhelyét,
 - b) azt, hogy a bérleti szerződés az Önkormányzat nevében és javára kerül megkötésre,
 - c) a bérbeadásról döntést hozó nevét és a döntés számát, valamint keltét,
 - d) a magánszemély bérlő nevét, születési évét és anyja nevét, a lakcímét,
 - e) jogi személy (jogi személyiség nélküli szervezet) bérlő nevét székhelyét, nyilvántartásba vételéről szóló igazolást alapján megállapított nyilvántartási adatokat (pl. a bejegyző szervezet nevét, nyilvántartási számát), a képviselő nevét, születési évét és anyja nevét, a lakcímét,
 - f) a helyiség (csoport) címét, helyrajzi számát, alapterületét és a helyiség egyéb lényeges adatait,
 - g) a bérleti jogviszony időtartamát (a bérleti jogviszonyt megszüntető feltételt),
 - h) a helyiségben folytatható tevékenységet,
 - i) a bérbeadó és a bérlő épülettel, helyiséggel, valamint a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területekkel kapcsolatos kötelezettségeit
 - j) a helyiségbért és a külön szolgáltatások díjának mértékét, megállapításuk, megfizetésük és elszámolásuk módját, a megváltoztatásukra vonatkozó szabályokat, a külön szolgáltatások körét,
 - k) a bérlőnek a helyiség használatával kapcsolatos, rendeletben illetve a felek megállapodásában meghatározott jogait és kötelezettségeit,
 - l) a szükséges bérbeadói hozzájárulások kérésének kötelezettségét,
 - m) a rendeletben meghatározott tilalmakat,
 - n) a bérbeadó és a bérlő felelősségét, a bérlő kötelezettségszegésének jogkövetkezményeit, a bérbeadói felmondás egyes lényeges szabályait,
 - o) a helyiség átadásának, visszaadásának idejét és módját,
 - p) mindazokat a kikötéseket, amelyek a bérbeadó oldalán születtek,
 - q) a felek egyéb megállapodásait,
 - r) a bérlő hozzájárulását ahhoz, hogy a bérbeadó rendeletben meghatározott adatait nyilvántartsa,
 - s) a bérleti szerződés létrejöttének helyét és idejét.
 - t) ha a bérbeadó úgy döntött, az egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételének kötelezettségét, amelyben a bérlő kötelezi magát arra, hogy amennyiben a bérleti jogviszonya felmondásra kerül, vagy lejár, elhagyja a bérleményt, illetve kötelezi magát arra is, hogy a bérleti jogviszonyból eredő tartozás mértékére elfogadja a bérbeadó nyilvántartásai alapján készült ténytanúsítványt, valamint azt is, hogy a tartozás elismerő nyilatkozat nélkül a bérleti szerződés nem lét érvénybe

Tárbérlet esetén az egyes bérlőkkel megkötésre kerülő bérleti szerződésben az előzőekben meghatározottakon túl meg kell határozni:

- u) a helyiség bérlő által kizárólagosan használható részét,
- v) a helyiség bérlők által közösen használható részeit,
- w) a helyiség bérlők által közösen használható részei használatára vonatkozó szabályokat.

2. A bérleti szerződésben rögzíteni kell továbbá, hogy:

- a.) a bérleti jogviszony létrejöttékor, valamint az azt követően megadott bérbeadói hozzájárulások és azok tartalma (feltételei), valamint a felek között létrejött – a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos – egyéb megállapodások a bérleti szerződés értelemszerű mellékletét képezik,
- b.) az Ltv-nek és az Önkormányzat helyiségek bérbeadásának feltételeit szabályozó rendeletének a bérbeadásra, a bérbeadói hozzájárulásra és a bérleti jogviszony megszűnésére vonatkozó szabályai akkor is a bérleti szerződés tartalmát képezik, ha azok a szerződésben nem szerepelnek,
- c.) ha a bérlőnek az Önkormányzat vagy a vagyonkezelő felé a helyiséggel kapcsolatban lejárt tartozása van, a tartozást az Önkormányzattól a bérlőnek járó térítésből le kell vonni.

3. A bérleti szerződés tartalmára vonatkozó rendelkezéseket megfelelően alkalmazni kell a bérleti szerződések módosítására és kiegészítésére is.

2. melléklet

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

A helyiségek bérletével kapcsolatos döntést előkészítő eljárás egyes szabályai határozatlan időre szóló szerződés határozott időtartamra szóló módosítása esetén

1. Ha határozatlan időre szóló szerződés határozott időtartamra szóló módosítására vonatkozó kérelem nem tartalmazza az alábbiakat, a bérbeadó szervezetnek a bérlőtől írásbeli nyilatkozatot kell kérni arról, hogy:

- a.) milyen időtartamú határozott időre szóló bérleti szerződésre kívánja a fennálló szerződését módosítani,
- b.) a bérlő a helyiséggel kapcsolatban indított-e pert, s ha igen milyen okból és hová kerül benyújtásra a kereset,
- c.) a helyiség alapterületének több mint a felét ténylegesen a bérlő használja-e, ha a helyiség albérletbe van adva.
- d.) a helyiséget bérlővel kötött üzemeltetési szerződés alapján más személy(szervezet) használja-e,
- e.) a helyiség bármelyik részét a bérbeadó hozzájárulása nélkül adták-e albérletben vagy a helyiségbe bármilyen más címen a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadtak-e be más személy(szervezetet),
- f.) helyiséget ténylegesen ki és milyen jogcímen, illetve milyen célra használja; ha több használó van, a használók között hogyan van meghatározva a kizárólagosan használt területek nagyság és helyiségek szerint, s melyek a közös használatra szolgáló helyiségek,
- g.) függetlenül attól, hogy ki használja a helyiséget, a helyiségben hatósági engedélyhez vagy bejelentéshez (bejelentés tudomásul vételéhez) kötött tevékenységet végeznek-e, s ha igen, ezek rendelkezésre állnak-e,
- h.) függetlenül attól, hogy ki használja a helyiséget, a helyiségben folytatott tevékenységet hatóság vagy szakhatóság megtiltotta-e, s ha igen milyen okból,
- i.) a bérlő ismeretei szerint a helyiséget magában foglaló társasház közgyűlése a helyiséggel vagy a helyiségben folytatott tevékenységgel kapcsolatban hozott-e határozatot, ha igen annak mi volt a tartalma.

2. A kérelemhez másolatban mellékelni kell:

- a.) ha a bérlő gazdasági társaság 30 napnál nem régebbi cégkivonatát és aláírási címpéldányt, ha pedig a bérlő társadalmi szervezet, a bírósági nyilvántartásról szóló végzést vagy igazolást
- b.) ha a helyiségben végzett tevékenységnek ez a feltétele, a működési engedélyt, a hatósághoz való bejelentés megtörténtének igazolását,
- c.) ha a helyiséget vagy egy részét a bérlő vagy jogelődje létesítette, az ezzel kapcsolatos bérbeadóval kötött megállapodást és a használatba vétel építésügyi- és szakhatósági engedélyeit.

(3) Ha a kérelem nem tartalmazza az (1) bekezdés szerinti nyilatkozatokat vagy a (2) bekezdésben meghatározott mellékleteket és a bérlő bérbeadó szervezet felhívására – a felhívás átvételétől számított – 15 napon belül azokat hiánytalanul nem csatolja, úgy kell tekinteni, hogy a bérlő a kérelmét visszavonta. Ha a visszavont kérelmet ismételten előterjesztik, új kérelemként kell kezelni. Amikor a kérelem és mellékletei hiánytalanok a bérbeadó szervezet döntést előkészítő eljárást folytat le.

A vagyonkezelő a helyszíni szemle keretében ellenőrzi, hogy:

- a.) a bérbeadó felszólítása esetén a bérlőt jogszabályon alapuló vagy a bérleti jogviszonnyal összefüggő kötelezettségének eleget tett-e,
- b.) a helyiséget csak a bérlő használja-e,
- c.) ha a helyiség albérletbe van adva vagy a helyiséget befogadott személy(szervezet) is használja, hogyan alakult a nem a bérlő által használt alapterület aránya,
- d.) albérletbe adás vagy befogadás esetén a bérbeadó hozzájárulása szerint történik-e a helyiség használata.

Kétség esetén be kell szerezni a Polgármesteri Hivatal építésügyi hatósági feladatait ellátó szervezeti egység nyilatkozatát arról, hogy a fővárosi építési keretszabályzat, fővárosi településszerkezeti terv, fővárosi szabályozási keretterv, kerületi városrendezési és építési szabályzat, kerületi szabályozási terv (részletes rendezési terv) vagy már kiadott építésügyi hatósági határozat értelmében a helyiség (a helyiséget érintő épületrész) átalakításra, lebontásra kerül-e vagy a rendeltetésének a megváltoztatását végre kell-e hajtani.

Amennyiben a csatolt engedélyek, igazolások nem tartalmazzák egyértelműen a tényállást, be kell szerezni a további, szükséges igazolásokat, állásfoglalásokat.

3. Amikor a kérelem és mellékletei hiánytalanok a Polgármesteri Hivatal a Vagyonkezelő közreműködésével döntést előkészítő eljárást folytat le.

4. A jegyző hatáskörébe tartozó tevékenységek esetében kétség esetén be kell szerezni a Polgármesteri Hivatal működési engedélyek ügyében eljáró szervezeti egységének állásfoglalását arról, hogy a helyiségben folyó tevékenység a szükséges engedélyek birtokában történik, illetve az előírt bejelentéseket megtették-e.

5. A bérbeadó szervezet a szerződés módosításához szükséges további előkészítő eljárás keretében átadja (megküldi) a bérlőnek a szerződés határozott időre szóló módosításának feltételeit, valamint a szerződésnek a módosításokat tartalmazó, jövőben hatályos szöveg-tervezetét.

6. A bérlőt tájékoztatni kell, hogy a kizáró feltétel megszűnése és ennek igazolása esetén az eljárás lefolytatásra kerül. Arról, hogy az eljárás folytatása esetén mely iratokat kell ismételtlen csatolni és mely eljárási cselekményeket kell megismételni, a Polgármesteri Hivatal a tényállás tisztázásához fűződő önkormányzati érdekek figyelembe vétele mellett dönt.

7. Ha a bérbeadó szervezet azt állapítja meg, hogy a szerződés módosítása nem kizárt, javaslatot tesz a hatáskörrel rendelkező, hogy engedélyezze a szerződés módosítását.

8. A hatáskörrel rendelkező döntéséről a bérbeadó szervezet értesíti a bérlőt.

Indokolás

a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló rendelethez

Általános indokolás:

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadását a 17/2005. (IV. 20.) számú önkormányzati rendelet szabályozza. A rendelet 2005. évi hatályba lépését követően 104 db módosításon esett át, ezért célszerű új rendelet alkotása.

A rendelet a módosítások következtében jelentős számú kiüresedett bekezdéssel és ponttal rendelkezik, szerkesztési hibák is fellelhetők benne.

Az új rendeletben ezek szerkezeti átszervezése, a módosítások során történt hibák, utalások kijavítása megtörtént.

A rendelet főbb módosításai a jelenleg hatályos, visszavonásra kerülő 17/2005. (IV. 20.) számú rendelethez képest:

- megszűnt a /betűjel paragrafusszámozás,
- átvezetésre kerültek a jogalkotásról szóló törvény rendelkezései,
- a bizottságok megnevezése egységes: a hatáskörrel rendelkező bizottság,
- a szerződés megszüntetésére és a birtokbaadásra vonatkozó rendelkezések értelemszerűen rendezésre kerültek,
- kijavításra kerültek a mondatszerkesztési hibák,
- törlésre, javításra kerültek a téves hivatkozások,
- új intézményként bevezetésre került a társbérlet intézménye,
- módosításra, illetve pontosításra került a bérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalása.

A rendelet megalkotása az Önkormányzat számára költségvetési hatással nem rendelkezik, mivel olyan rendelkezéseket nem tartalmaz, amelyek során bevétel kieséssel lehet számolni. A rendelet lehetőséget nyújt arra, hogy a romló gazdasági helyzetben az Önkormányzat kedvező, bérlőbarát bérbeadást folytasson, és csökkentse az üres helyiségek számát.

A rendelet megalkotásával a feladatellátóra többletmunka nem hárul.

Részletes indokolás:

1. § Meghatározza azon helyiségek és esetek körét, amelyre a helyiséget alkalmazni kell.
2. § Meghatározza a rendelet alkalmazása során döntéshozó szinteket.
3. § A rendelet tekintetében szükséges meghatározni a fogalmakat, amelyet a jelen szakasz tartalmaz.
- 4.-6. § A rendelet alkalmazása szempontjából meg kell határozni azon helyiségek körét, amely az Ltv. alapján bérbeadás tárgyát képezi.

7. § A rendelet alkalmazása szempontjából meg kell határozni azt a módot és esetet, amely alapján a helyiség kizárólag versenyeztetés útján, illetve versenyeztetési eljárás mellőzésével lehet bérbeadni.

8. § A rendelet szempontjából meg kell határozni azokat a személyeket, akik magasabb szintű jogszabályok figyelembe vételével bérlők lehetnek.

9. § A rendelet alkalmazása során meg határozni a bérlőtársak felelősségeit és kötelezettségeit egymás viszonyában.

10. § A rendelet alkalmazása során meg határozni a társbérlők felelősségeit és kötelezettségeit egymás viszonyában.

11. § A bérbeadás során meg kell határozni azokat a tevékenységet, amelyet a bérlő a bérleti jogviszony keretében végezhet.

12.-13. § A bérleti jogviszony időtartamát határozza meg.

14.-15. § Az Ltv. alapján a bérleti díj rendeletben nem határozható meg, ellenben rögzíteni szükséges azokat az elveket és határokat, amelyek alapján a döntéshozó egységes elv szerint jár el a bérleti jogviszony létesítése során.

16. § Meghatározza azokat a szolgáltatásokat, amelyeket a bérleti díj mellett – amennyiben a szolgáltatás fennáll – a bérlőnek a bérleti díj mellett a bérbeadó részére meg kell fizetnie.

17.-18. § Meghatározza a bérleti szerződés megkötésének feltételeit, a bérleti szerződés hatálybalépésének eseteit.

19.-20. § A bérleti szerződés megkötéséhez szükséges bérbeadói hozzájárulás körét, és a bérbeadói hozzájárulás elévülésének idejét határozza meg.

21. § A bérleti jog átruházásának, cseréjének feltételeit, a bérbeadói hozzájárulás hatálybalépésének feltételeit időpontját határozza meg.

22. § Meghatározza azoknak az eseteknek a körét, amelyben a helyiségbérlemény albérletbe adható, azok feltételeit, és a bérleti jogviszony megszűnése esetén, az albérllő jogait és kötelezettségeit.

23.-24. § Meghatározza azokat az eseteket, amelyben a bérbeadó hozzájárulása kérhető.

25. § A bérleti szerződés módosítását szabályozza.

26.-27. § Meghatározza azokat az eseteket, amelyekben a bérleti szerződés időtartama módosításra kerül, valamint azokat a feltételeket, amelyeket a bérleti szerződés időtartamának módosítására vonatkozó kérelem elbírálása esetén vizsgálni kell.

28. § Meghatározza a bérleti szerződés módosítására vonatkozó megállapodás tartalmát, a hatályba lépés eseteit, valamint a korábbi rendelkezések szerint kötött bérleti szerződések tartalmának jelen rendelet szerinti feltételekhez igazításának feltételeit.

29. § A határozott idejű bérleti jogviszony lejártát követően új bérleti szerződés megkötésének feltételeit határozza meg.

30. § Ezen § a másik helyiség bérbeadására és a pénzbeli térítésre a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésének esetére vonatkozó szabályokat tartalmazza, amelyben rendelkezik a döntésre jogosult szervről, a megállapodás feltételiről, a fizethető ellenértékéről.

31.-32. § Ezen §-ok a másik helyiség bérbeadására és a pénzbeli térítésre vonatkozó azon szabályokat tartalmazzák, amelyek a bérbeadói rendes felmondása esetén alkalmazandóak.

33.-34. § Ezen rész a bérleti jogviszony rendkívüli felmondással történő megszüntetésének esetét szabályozza, amikor arra a bérlőnek felróható okból kerül sor, és amelyre háttérszabályként a Lakástörvényt rendeli alkalmazni.

35.-37. § A bérelt helyiség átadás-átvételével kapcsolatos eljárást szabályozza.

38. § Az épület és a helyiség fenntartásával kapcsolatos szabályokat tartalmazza.

39.-40. § A helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételére, átalakítására és korszerűsítésére vonatkozó szabályokat tartalmazza, amelyben rendelkezik a bérlővel kötendő megállapodás tartalmi elemeiről

41.-42. § A hatékonyabb bérbeadási stratégia érdekében szükséges a bérbeszámítás intézményének feltételeit valamint a bérbeszámításról szóló megállapodás tartalmi elemét részletesen meghatározni.

43. § A térítés ellenében biztosított bérlőkijelölési jog gyakorlásának feltételeit határozza meg.

44. § Azokat a szervezeteket, személyeket határozza meg, amelyek/akik az Önkormányzatot eljárás típusonként képviselhetik.

45. § A bérleti díj nem fizetéséből eredő tartozások rendezésére vonatkozó részletfizetési megállapodások megkötésének eseteit és feltételeit, a kamat mértékét határozza meg.

46. § A bérleti jogviszonnyal nem rendelkező helyiség használó által fizetendő kötelezettséget határozza meg.

47. § Amennyiben a bérlő bármely okból a helyiség használatát felfüggeszti úgy, hogy az nem eredményezi a bérleti jogviszony megszüntetését, a felfüggesztés időtartamára vonatkozó kötelezettségeket határozza meg.

48. § A bérlemény-ellenőrzés eseteit határozza meg.

49. § A bérleti jogviszonyra vonatkozó adatok kezelésének szabályait határozza meg.

224/2012. (VII.05.) Képviselő-testületi határozat	/2013. (.....) Képviselő-testületi határozat
Fogalom meghatározások 5. A határozat alkalmazásában: a) a helyiség bérleti díj alapja: a helyiség beköltözhető forgalmi értéke alapján meghatározott teljes, egy évre vonatkozó bérleti díj ÁFA nélkül számított (nettó) összege, b) a telek bérleti díj alapja: a negyed besorolása alapján meghatározott összeg, c) gépkocsi-beálló bérleti díj alapja: a negyed besorolása alapján meghatározott összeg, d) az egyéb dologbérlet bérleti díj alapja: a dologbérlet funkciója alapján meghatározott összeg, e) forgalmi érték megállapításának időpontja: ea.) új bérleti szerződés esetén a bérbeadásról való döntés időpontjában érvényes aktuális beköltözhető forgalmi érték, eb.) ha a helyiségek bérbe adásának feltételeit szabályozó rendelet szerint a bérbeadói hozzájárulásának vagy a bérleti jogviszony keretében más bérbeadói döntésnek az a feltétele, hogy a bérlő a bérbeadó által meghatározott bérleti díjat elfogadja, az ezzel kapcsolatos önkormányzati jognyilatkozat kiadásáról való döntés iránti kérelem előterjesztésekor érvényes aktuális beköltözhető forgalmi érték, ec.) határozatlan idejű bérleti szerződés határozott időre szóló szerződésre való módosítására irányuló bérlői kezdeményezés esetén, az ezzel kapcsolatos önkormányzati jognyilatkozat kiadásáról való döntés iránti kérelem előterjesztésekor érvényes beköltözhető forgalmi érték.	

- f) aktuális beköltözhető forgalmi érték: a helyiség tulajdonjogának bérleti vagy más a használati joggal nem terhelt – illetve az ilyen jogokat figyelmen kívül hagyva – és helyiség üres (kiürített) állapotában – illetve üres (kiürített) állapotát feltételezve – megállapított forgalmi értéke.
- A forgalmi érték az Önkormányzat által megállapított, évente aktualizált, becsült érték, amely értéken a helyiségek az Önkormányzat vagyonkataszterében szerepelnek. Kétség esetén – amennyiben a bérbeadó a nyilvántartott forgalmi értéket a valóstól eltérőnek ítéli meg – soron kívüli értékbecslés elvégzése szükséges.
- A forgalmi értéket az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek eladásának feltételeiről szóló rendeletben foglaltak szerint kell meghatározni. Az értékbecslés költségeit az Önkormányzat, illetve az általa a bérbeadással megbízott vagyonkezelő szervezet viseli.
- g) rendeltetés: az a használati cél, amelyre a bérbeadás történt, vagy amelyre kéri azt,
- h) kereskedelmi alapellátás: az élelmiszerárúszítás és az élelmiszer jellegű vegyes üzlet, ha a bérlemény hetvenöt százalékat meghaladó hányadát ilyen tevékenység céljára használják,
- i) egészségügyi tevékenység: a gyógyszer, gyógynövény árusítás, illetve a gyógyászati segédeszköz kiskereskedelem is,
- j) a lakossági kisipari szolgáltatás: a kizárólag lakossági fogyasztók számára történő szolgáltatás,
- k) raktár: az a helyiség, amely a határozat 8. pontjában felsorolt tevékenység céljára szolgáló helyiségen (helyiségcsoporton) kívül található és kizárólag raktározás céljára alkalmas,
- l) telek: felépítménnyel nem rendelkező, az ingatlan-nyilvántartásba önálló helyrajzi számmal bejegyzett, körülhatárolt ingatlan,
- m) gépkocsi-beálló: telken vagy lakóház udvarán kialakított, kizárólag gépjármű

tárolására alkalmas beálló hely, n) egyéb dologbérlet: óriásplakát, falraszerelt kirakat, neontábla, reklámtábla, o) a helyiségben végzett tevékenységet annak alapján kell megállapítani, hogy a helyiséget milyen célra adták bérbe, illetve a helyiségben az elhelyező hatóság, illetve a bérbeadó milyen tevékenységet engedélyezett, p) ha a helyiségben (helyiségcsoportban) többféle tevékenységet végeznek, a bérleti díj megállapításánál azt a tevékenységet kell figyelembe venni, amelynek alapján a 8. pont szerinti magasabb bérleti díj igényelhető, q) HVT terület: az Önkormányzat helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) számú rendeletében meghatározott város-rehabilitációs terület. r) civil tevékenységet végző szervezetet: az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról szóló 2011. évi CLXXV. törvény hatálya alá tartozó civil szervezet vagy a lelkiismereti és vallásszabadság jogáról, valamint az egyházak, vallásfelekezetek és vallási közösségek jogállásáról 2011. évi CCVI. törvény hatálya alá tartozó egyház vagy Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzattal közszolgáltatási szerződéses kapcsolatban álló szervezet.	r) önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezetet: az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról szóló 2011. évi CLXXV. törvény hatálya alá tartozó civil szervezet vagy a lelkiismereti és vallásszabadság jogáról, valamint az egyházak, vallásfelekezetek és vallási közösségek jogállásáról 2011. évi CCVI. törvény hatálya alá tartozó egyház vagy Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzattal közszolgáltatási szerződéses kapcsolatban álló szervezet Az 5. pont két új alponttal egészül ki: s) helyiség műszaki állapotának kategóriái: kiváló (5), jó (4), közepes (3), rossz (2), nagyon rossz (1), amelynek részletes feltételeit a jelen határozat melléklete tartalmazza. t) szociális felzárkóztatást, oktatást, foglalkoztatást végző szervezet: józsefvárosi bejelentett lakcímmel rendelkező személyeket foglalkoztató, Józsefváros területén legalább telephellyel rendelkező gazdasági vállalkozás
---	--

II. FEJEZET
A BÉRLETI DÍJ MEGÁLLAPÍTÁSÁRA
VONATKOZÓ SZABÁLYOK

7. A helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. Abban az esetben, ha a helyiség bérbeadására, versenyeztetés vagy pályázat útján kerül sor, a minimális bérleti díjat a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének 80%-át alapul véve kell meghatározni. Amennyiben a pályázatban a bérbeadás során végezhető tevékenység nem kerül meghatározásra, úgy az alap bérleti díj éves mértéke a helyiség Áfa nélküli beköltözhető forgalmi értékének a 10 %-a

A bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, amely bankgaranciával, vagy az Önkormányzatra engedményszerzett értékpapírral kiváltható, amennyiben ehhez az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága hozzájárul.

8. a) pont:

Iroda, raktározás és garázs, bemutatóterem 8%

Közművelődési, oktatási és szociális tevékenység, műterem, kiállító terem, múzeum, színház, próba-, torna- és táncterem, klubhelyiség 6%

Üres, legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesíthetők, de a bérleti díjat, a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének 80%-át alapul véve kell meghatározni.

7. A helyiségbér alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értéke szolgál. Abban az esetben, ha a helyiség bérbeadására, versenyeztetés vagy pályázat útján kerül sor, a minimális bérleti díjat a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének 80%-át alapul véve kell meghatározni. Nyilvános pályáztatás esetén önkormányzati érdekből a minimális bérleti díj a beköltözhető forgalmi érték 80%-nál kisebb értékben is meghatározható azzal, hogy ez az érték nem lehet kevesebb a beköltözhető forgalmi érték 50%-nál. Amennyiben a pályázatban a bérbeadás során végezhető tevékenység nem kerül meghatározásra, úgy az alap bérleti díj éves mértéke a helyiség Áfa nélküli beköltözhető forgalmi értékének a 8 %-a

~~A bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, amely bankgaranciával, vagy az Önkormányzatra engedményszerzett értékpapírral kiváltható, amennyiben ehhez az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága hozzájárul.~~

8.a) pont:

Iroda, bemutatóterem 8%

Raktározás, garázs, műhely 6%

Közművelődési, oktatási, szociális és sport tevékenység, műterem, kiállító terem, múzeum, színház, próba-, torna- és táncterem, klubhelyiség 6%

Jelen pontban nem nevesített szeszárosítást nem tartalmazó tevékenységi körök esetén 8 %

Üres, legalább 6 hónapja, de legfeljebb 12 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesíthetők, de a bérleti díjat, a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének 80%-át alapul véve kell meghatározni.

Üres, legalább 12 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesíthetők, de a bérleti díjat, a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének 70%-át alapul véve kell meghatározni. c.) Gépkocsi-beálló bérleti díja: 2011. évben nettó 5.799,- Ft/hó, amelyet 2012. évtől évente az infláció mértékével növelten kell alkalmazni. d.) Egyéb dologbérlet bérleti díja: - óriás plakát 2011. évben 15.735,- Ft/hó, amelyet 2012. évtől évente az infláció mértékével növelten kell alkalmazni. - falraszerelt kirakat, reklámtábla, neon reklám: nettó 2.000,- Ft/m²/hó (min. 1 m²) 10. Új bérbeadásnál – amennyiben a bérlő a területfejlesztési célok között meghatározott tevékenységet kíván a helyiségben folytatni és határozott idejű, minimum 48 hónapra szóló bérleti szerződést köt, a fizetendő bérleti díj mértéke progresszív módon is meghatározható. Erről a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadási jogokat gyakorló bizottsága hoz döntést.	Üres, legalább 12 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesíthetők, de a bérleti díjat, a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének 70%-át alapul véve kell meghatározni. Üres, legalább 24 hónapja nem hasznosított nettó 25M Ft alatti helyiség esetén a fenti szorzók érvényesíthetők, de a bérleti díjat, a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének 50%-át alapul véve kell meghatározni. c.) Gépkocsi-beálló bérleti díja: 2013. évben nettó 6.368,- Ft/hó, majd ezt követően 2014. évtől évente az infláció mértékével növelni kell. d.) Egyéb dologbérlet bérleti díja: - óriás plakát 2013. évben 17.328,- Ft/hó, majd ezt követően 2014. évtől évente az infláció mértékével növelni kell. - falraszerelt kirakat, reklámtábla, neon reklám: nettó 2.000,- Ft/m²/hó (min. 1 m²) Új pont (innen kezdve a pontozás módosul): 10. Ugyanannak a kérelmezőnek ugyanannak a helyiségre vonatkozó több eltérő időpontban benyújtott kérelme esetén a legkorábban benyújtott kérelem időpontjában irányadó számított bérleti díjat kell részére a későbbiekben is felajánlani. 11. Új bérbeadásnál, amennyiben a bérlő a területfejlesztési célok között meghatározott tevékenységet kíván a helyiségben folytatni, és határozott idejű, minimum 48 hónapra szóló bérleti szerződést köt, a fizetendő bérleti díj mértéke a hatáskörrel rendelkező bizottság döntése alapján évente növekvő mértékben is meghatározható. A bérleti díj mértéke az első 12 hónapban a 7. és 8. pont alapján számított bérleti díj 50%-a, a második 12 hónapban 75%-a, majd a 24. hónapot követően a számított bérleti díj összegére emelkedik. Erről a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó szervezet
--	--

11. Új bérbeadásnál, ha olyan utcai bejáratú pinceszinti, vagy udvarról megközelíthető helyiség kerül bérbeadásra, amelyre legalább egy éve nem érkezett bérbevételi ajánlat, vagy érkezett, de hasznosítása a 8. pont alapján számított bérleti díjon nem lehetséges, a bérleti díj a jelen határozat V. Fejezete alapján is megállapítható.	javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága hoz döntést. Az erre vonatkozó megállapodást a bérleti szerződésnek tartalmaznia kell.
	12. Új bérbeadásnál, ha olyan utcai bejáratú pinceszinti, vagy udvarról megközelíthető helyiség kerül bérbeadásra, amelyre legalább egy éve nem érkezett bérbevételi ajánlat, vagy érkezett, de hasznosítása a 8. pont alapján számított bérleti díjon nem lehetséges, továbbá az 5. s) pontban megállapított 4-es vagy annál alacsonyabb kategóriába besorolt állapotú, a bérleti díj mértékét a mindenkori közös költség összegén kell megállapítani. A határozat új pontokkal egészül ki: 13. Új bérbeadásnál, ha olyan utcai bejáratú földszinti helyiség kerül bérbeadásra, amelyre legalább egy éve nem érkezett bérbevételi ajánlat, vagy érkezett, de hasznosítása a 8. pont alapján számított bérleti díjon nem lehetséges, továbbá 3-as vagy annál alacsonyabb kategóriába besorolt állapotú, a bérleti díj mértékét a mindenkori közös költség összegén kell megállapítani. 14. A 12. és 13. pontok alapján történő bérbeadáskor a bérlőnek vállalnia kell a helyiség felújítását saját költségen, továbbá a bérleti jogviszony időtartama alatt és azt követően sem élhet bérbeszámítással, és a felújítás költségét semmilyen jogcímen nem követelheti az Önkormányzattól. 15. Új bérbeadás esetén, a 12. és 13. pont szerinti bérbeadást kivéve, amennyiben a kérelmező nyilvános, bárki számára elérhető Önkormányzat által indított vállalkozói programban vett részt, székhelye a Józsefvárosban található és határozott idejű, minimum 60 hónapra szóló bérleti szerződést köt, a fizetendő bérleti díj mértékét az első 24 hónapban a mindenkori közös költség 10 %-kal növelt értékének megfelelő összegben kell meghatározni, majd ezt követően a bérleti díj mértéke a 7. és 8. pont alapján számított bérleti díjra emelkedik.

III. FEJEZET AZ ÚJ HELYISÉGBÉR MEGÁLLAPODÁS BÉRBEADÓI HOZZÁJÁRULÁS, ÉS MÁS BÉRBEADÓI DÖNTÉS ESETÉN 14. A bérbeadással megbízott vagyonkezelő szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága döntése alapján a bérbeadói hozzájárulásra vagy a szerződés módosítására irányuló bérlői kérelem esetén a 7-13. pontban foglalt szabályoktól el lehet térni és az egyébként igényelendő bérleti díjnál alacsonyabb összegű bérleti díjról is meg lehet állapodni – vagy a bérleti díj emelésétől el lehet tekinteni – az alábbi körülmények mérlegelése alapján: a) a határozatlan időre szóló bérleti szerződés	16. a) Amennyiben olyan gazdasági társaság vagy egyéni vállalkozó részére történik a bérbeadás, amely józsefvárosi lakosok oktatását, foglalkoztatását, szociális felzárkóztatását elősegítő oktatási tevékenységet végez minimum 12-19 fő részére, a bérleti díját a 7. és 8. pont alapján számított bérleti díj 75 %-án, 20 fő felett pedig a 7. és 8. pont alapján számított bérleti díj 65 %-án kell megállapítani. b) A bérleti szerződésben rögzíteni kell, hogy a bérlő negyedévente köteles a bérbeadó felé megküldeni az oktatottak, foglalkoztatottak nevét és lakcímét, amelyet bérbeadó a lakcím-nyilvántartón keresztül a Humánszolgáltatási Ügyosztály ellenőriz. c) Amennyiben a bérlő jogosultsága a foglalkoztatottak, oktatottak számának növekedése, csökkenése miatt változik, úgy a kedvezmény mértéke az a) pontban foglaltaknak megfelelően változik a bérleti jogviszony fennállása alatt. d) Amennyiben a bérlő a b) pont szerinti beszámolási kötelezettségének egymást követő két alkalommal felszólításra sem tesz eleget, úgy a kedvezményt elveszti. III. FEJEZET A HELYISÉG BÉRLETI DÍJ MÓDOSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ MEGÁLLAPODÁS 19. A bérbeadással megbízott vagyonkezelő szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága döntése alapján a bérbeadói hozzájárulásra vagy a szerződés módosítására – beleértve a bérleti díj felülvizsgálatát is – irányuló bérlői kérelem esetén, különösen, ha a kérelem a kérelem indokaként előadják, hogy a bérleti díj összege nagy terhet ró a vállalkozásra, a 7-17. pontban foglalt szabályoktól el lehet térni, és az egyébként igényelendő bérleti díjnál legfeljebb 50%-kal alacsonyabb
---	---

- határozott időtartamra való módosítása után milyen időtartamra szól,
- b) a módosított bérleti szerződés szerint fizetendő bérleti összege mióta változatlan összegű,
 - c) a bérleti jogviszony időtartamát, ideértve azt is, ha a bérlő jogutódlással szerzett bérleti jogot,
 - d) a bérlő fizetési fegyelmét a bérbeadó irányába.

IV. FEJEZET A HELYISÉGBÉR ÁTMENETI IDŐSZAKRA VALÓ CSÖKKENTÉSE

15. A helyiségbér átmeneti időszakra a bérbeadással megbízott vagyonkezelő szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága döntése alapján különösen az alábbi jogcímenek csökkenthető:

- a.) az épületen vagy a közterületen végzett építési, szerelési munka miatt,
- b.) a helyiség átalakítása vagy felújítása miatt,
- c.) a helyiség (helyiségcsoport) egy részének használhatatlan állapota miatt,
- d.) az Önkormányzat érdekeit szolgáló egyéb, vagy közérdekű okból (pl. ha a helyiséget társadalmi szervezet, közalapítvány bérlő)
- e.) a gazdasági életben beállt negatív változás miatt.

A gazdasági életében beállt negatív változásra hivatkozott kérelem esetében vizsgálni kell, hogy a kérelmező árbevételei a kérelmet megelőző két évben (amennyiben a félév már eltelt, az előző félévet is figyelembe véve) valóban történt-e negatív változás.

összegű bérleti díjról is meg lehet állapodni - vagy a bérleti díj emelésétől el lehet tekinteni - az alábbi körülmények fennállása esetén:

- a) a bérleti szerződés szerint fizetendő bérleti díj összege legalább 15%-kal meghaladja a 7. és 8. alapján számított bérleti díj mértékét, és
- b) a bérleti jogviszony több mint 36 hónapja fennáll, ideértve azt is, ha a bérlő jogutódlással szerzett bérleti jogot, és
- c) a bérlő fizetési fegyelme megfelelő a bérbeadó irányába.

20. A helyiségbér átmeneti időszakra, amíg az akadály fennáll, a bérbeadással megbízott vagyonkezelő szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága döntése alapján különösen az alábbi jogcímenek legfeljebb 50%-kal csökkenthető, amennyiben azok nem az Önkormányzat felelősségi körében merülnek fel:

- a.) az épületen vagy a közterületen végzett építési, szerelési munka miatt,
 - b.) a helyiség átalakítása vagy felújítása miatt,
 - c.) a helyiség (helyiségcsoport) egy részének használhatatlan állapota miatt.
- ~~(pl. ha a helyiséget társadalmi szervezet, közalapítvány bérlő)~~
- ~~e.) a gazdasági életben beállt negatív változás miatt.~~

~~A gazdasági életében beállt negatív változásra hivatkozott kérelem esetében vizsgálni kell, hogy a kérelmező árbevételei a kérelmet megelőző két évben (amennyiben a félév már eltelt, az előző félévet is figyelembe véve) valóban történt-e negatív változás.~~

A határozat új 21. ponttal egészül ki:
21.

- a) A gazdálkodó szervezet vagy egyéni vállalkozó gazdálkodásában beállt negatív változás miatt – különösen: igazolható

16. a) Ha vendéglátás, kereskedelmi, lakossági kisipari szolgáltatás, raktározás, garázs, gépkocsi-tárolás 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 harminc napnál hosszabb ideig gátolja, a bérleti díj fizetési kötelezettség felfüggeszthető arra az időtartamra, amíg az említett akadály fennáll. b) Amennyiben a munkálatok nem az Önkormányzat megbízásából történnek, a bérleti díj a bérlő kérelmére legfeljebb a bérleti díj 50 %-ig mérsékelhető arra az időtartamra, ameddig az említett akadály fennáll. Ha a munkálatok a helyiség megközelítését úgy gátolják, hogy a helyiségben végzett üzleti tevékenység bizonyíthatóan hátrányt szenved, a megállapított bérleti díj ötven százalékánál nagyobb mértékben is mérsékelhető. Ebben az esetben a kieső bérleti díj bevételt a kivitelezőtől/a kivitelező megbízójától kell kérni. E rendelkezést lehet alkalmazni akkor is, ha a bérlő a helyiséget a bérbeadó	árbevétel csökkenés, veszteség, káresemény, betegség – a helyiségbér mértéke határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződés esetében legfeljebb 36, határozott idejű bérleti szerződés esetében legfeljebb 24 hónapra, vagy a bérleti jogviszony végéig a bérbeadással megbízott vagyongazdálkodó szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága döntése alapján legfeljebb 50%-kal csökkenthető. A kérelem megalapozottságát az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága vizsgálja. b) A bérleti jogviszony az a) pontban meghatározott esetben nem hosszabbítható meg a lejárt bérleti szerződésben meghatározott feltételekkel a bérbeadási rendelet 29. §-a alapján, hanem a bérleti díj mértékéről a Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága dönt. 22. a.) Ha vendéglátás, kereskedelmi, lakossági kisipari szolgáltatás, raktározás, garázs, gépkocsi-tárolás 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 harminc napnál hosszabb ideig gátolja, a bérleti díj fizetési kötelezettséget a bérbeadó szervezet a bérlő kérelmére felfüggesztheti arra az időtartamra, amíg az említett akadály fennáll. 22. Ha vendéglátás, kereskedelmi, lakossági kisipari szolgáltatás, raktározás, garázs, gépkocsi-tárolás céljára szolgáló bérlemény, telek bejárata előtt az épületen, vagy a közterületen nem az Önkormányzat megbízásából végzett építési, szerelési munka vagy az épületen végzett munka a bérlemény megközelítését gátolja, a bérleti díj a bérlő kérelmére legfeljebb a bérleti díj 50 %-ig mérsékelhető arra az időtartamra, ameddig az említett akadály fennáll. Ha a munkálatok a helyiség megközelítését úgy gátolják, hogy a
--	---

hozzájárulásával átalakítja, vagy felújítja. 17. Ha új bérbeadás esetén a helyiségbérleményben a korábbi használattól eltérő tevékenységet kívánnak folytatni, a bérelő által fizetendő bérleti díj összege átmeneti időszakra csökkenthető, ennek mértékéről bérbeadással megbízott vagyonkezelő szervezet javaslatára a az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága dönt. 18. A jelen határozat meghozatalakor fizetendő bérleti díj a jelen határozatra hivatkozva nem csökkenthető, kivéve, ha a csökkentés 16.-17.) pontban meghatározott okból, átmeneti időszakra történik.	helyiségben végzett üzleti tevékenység bizonyíthatóan hátrányt szenved, a megállapított bérleti díj ötven százaléknál nagyobb mértékben is mérsékelhető. Ebben az esetben a kieső bérleti díj bevételt a kivitelezőtől/a kivitelező megbízójától kell kérni. E rendelkezést lehet alkalmazni akkor is, ha a bérelő a helyiséget a bérbeadó hozzájárulásával átalakítja, vagy felújítja. 23. Ha új bérbeadás esetén a helyiségbérleményben a korábbi használattól eltérő tevékenységet kívánnak folytatni, a bérelő által fizetendő bérleti díj összege átmeneti időszakra legfeljebb 50%-kal csökkenthető, ennek mértékéről bérbeadással megbízott vagyonkezelő szervezet javaslatára az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága dönt.
VI. FEJEZET CIVIL TEVÉKENYSÉGET VÉGZŐ SZERVEZETEK BÉRLETI DÍJA	VI. FEJEZET <u>ÖNKORMÁNYZATI FELADATOKHOZ</u> <u>ÉS CÉLOKHOZ KAPCSOLÓDÓ CIVIL</u> TEVÉKENYSÉGET VÉGZŐ SZERVEZETEK KEDVEZMÉNYES BÉRLETI DÍJA
21. Civil tevékenységet végző szervezet részére történő bérbeadásnál az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága az illetékes szakmai bizottság javaslata alapján kedvezményes bérleti díjat határozhat meg, az alábbi kategóriák szerint. a.) a bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének a 4 %-a, amennyiben a szervezet havonta legalább 2 alkalommal folytat a bérelt helyiségben tevékenységet, b.) a bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA	26. Önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezet részére történő bérbeadásnál az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága az illetékes szakmai bizottság javaslata alapján kedvezményes bérleti díjat határozhat meg, az alábbi kategóriák szerint. a) a bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének a 4 %-a, amennyiben a szervezet havonta legalább 2 alkalommal folytat a bérelt helyiségben tevékenységet,

nélküli beköltözhető forgalmi értékének a 2 %-a, amennyiben a szervezet havonta legalább 4 alkalommal folytat a bérlet helyiségben tevékenységet, c.) a bérleti díj mértéke a mindenkor közös költséggel vagy üzemeltetési költséggel megegyező összeg, amennyiben a szervezet havonta legalább 8 alkalommal folytat a bérlet helyiségben tevékenységet. 22. a.) A kedvezményes bérleti díj megadásának előzetes feltétele, hogy az Önkormányzat illetékes bizottsága igazolja, hogy a legalább 1 éve bejegyzett és működő civil tevékenységet végző szervezet Józsefváros lakossága érdekében látja el a tevékenységét, amelyhez a civil tevékenységet végző szervezetnek be kell csatolnia a b.) pontban körülírt szakmai beszámolót, valamint szakmai tervet. b.) A kedvezményes bérleti díj engedélyezésének a feltétele továbbá, hogy a civil tevékenységet végző szervezet a következő feltételeknek eleget tegyen: ba) honlapján, sajtómegjelenésein szerepeltesse támogatóként az Önkormányzatot, bb) a legalább havi rendszerességű helyiséghasználatot igénylő eseményekről (fogadó óra, gyűlés, rendezvény, tanácskozás, stb.) küldjön értesítést, meghívót az Önkormányzatnak. Az események népszerűsítésére az Önkormányzat a honlapján, facebook profilján „civil eseménynaptárt” hoz létre és működtet. bc) minden év március 15. napjáig nyújtsa be az adott évre vonatkozó szakmai tervét, amelyből kiderül, hogy milyen eseményeket tervez az év során megrendezni, illetve a bérleményben milyen állandó tevékenységet végez, az mennyiben szolgálja Józsefváros és a józsefvárosi lakosok érdekeit. bd) az előző évi tevékenységről nyújtson	b) a bérleti díj éves mértéke a helyiség ÁFA nélküli beköltözhető forgalmi értékének a 2 %-a, amennyiben a szervezet havonta legalább 4 alkalommal folytat a bérlet helyiségben tevékenységet, c) a bérleti díj mértéke a mindenkor közös költséggel vagy üzemeltetési költséggel megegyező összeg, amennyiben a szervezet havonta legalább 8 alkalommal folytat a bérlet helyiségben tevékenységet. 27. a.) A kedvezményes bérleti díj megadásának előzetes feltétele, hogy az Önkormányzat illetékes bizottsága igazolja, hogy a legalább 1 éve bejegyzett és működő önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezet Józsefváros lakossága érdekében látja el a tevékenységét, amelyhez a civil tevékenységet végző szervezetnek be kell csatolnia a b.) pontban körülírt szakmai beszámolót, valamint szakmai tervet. b) A kedvezményes bérleti díj engedélyezésének a feltétele továbbá, hogy az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezet a következő feltételeknek eleget tegyen: ba) honlapján, sajtómegjelenésein szerepeltesse támogatóként az Önkormányzatot, bb) a legalább havi rendszerességű helyiséghasználatot igénylő eseményekről (fogadó óra, gyűlés, rendezvény, tanácskozás, stb.) küldjön értesítést, meghívót az Önkormányzatnak. Az események népszerűsítésére az Önkormányzat a honlapján, közösségi portál profilján „civil eseménynaptárt” hoz létre és működtet. bc) minden év március 15. napjáig nyújtsa be az adott évre vonatkozó szakmai tervét, amelyből megállapítható, hogy milyen eseményeket tervez az év során megrendezni, illetve a bérleményben milyen állandó tevékenységet végez,
--	--

be beszámolót tárgyév május 31. napjáig. be) a helyiségben az alapszabályában megjelölt céloknak megfelelően a bérbeadáskor engedélyezett tevékenységet folyamatosan folytassa. c.) A kedvezményes bérleti díj megállapításánál az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága az alábbi kritériumoknak megfelelő, Józsefváros és a józsefvárosi polgárok érdekében kifejtett tevékenységeket veszi figyelembe: ca.) közérdek mentén, a Józsefvárosban működő önszerveződő közösségek, továbbá művészek és sportolók pályázati támogatásáról szóló 22/2011 (IV.12.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdésében meghatározott közcélok elérése érdekében történik, cb.) önmagában is életképes, valós teljesítményt produkál, cc.) közszolgáltatási kapacitást vált ki, vagy erősít meg.	az mennyiben szolgálja Józsefváros és a józsefvárosi lakosok érdekeit. bd) az előző évi tevékenységéről nyújtson be beszámolót tárgyév május 31. napjáig. be) a helyiségben az alapszabályában megjelölt céloknak megfelelően a bérbeadáskor engedélyezett tevékenységet folyamatosan folytassa. c.) A kedvezményes bérleti díj megállapításánál az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága az alábbi kritériumoknak megfelelő, Józsefváros és a józsefvárosi polgárok érdekében kifejtett tevékenységeket veszi figyelembe: ca) közérdek mentén, a Józsefvárosban működő önszerveződő közösségek, továbbá művészek és sportolók pályázati támogatásáról szóló 22/2011 (IV.12.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdésében meghatározott közcélok elérése érdekében történik, cb) önmagában is életképes, valós teljesítményt produkál, cc) közszolgáltatási kapacitást vált ki, vagy erősít meg.
24. A szakmai terv és a szakmai beszámoló értékelésére és elfogadására az Önkormányzat hatáskörrel rendelkező szakmai bizottsága jogosult. Amennyiben a szakmai bizottság a szakmai tervet és beszámolót elfogadta, úgy az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága a civil tevékenységhez kapcsolódó bérleti díjat az adott évre is engedélyezi. Amennyiben a szervezet a kötelezettségeinek nem tesz eleget, úgy a bérleti díj az érintett év január 1. napjától visszamenőlegesen az aktuális forgalmi értéket alapul véve a 7. és 8. pont szerint kiszámított a nem civil szervezetekre meghatározott bérleti díjnak megfelelő összegre emelkedik. Amennyiben a szakmai terve, beszámolója alapján bizonyított, hogy tevékenységét csak részben végezte Józsefváros érdekében, úgy a bérleti díj a 21. pontban szabályozott magasabb	29. A szakmai terv és a szakmai beszámoló értékelésére és elfogadására az Önkormányzat hatáskörrel rendelkező szakmai bizottsága jogosult. Amennyiben a szakmai bizottság a szakmai tervet és beszámolót elfogadta, úgy az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadói jogokat gyakorló bizottsága az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységhez kapcsolódó bérleti díjat az adott évre is engedélyezi. Amennyiben a szervezet a kötelezettségeinek nem tesz eleget, úgy a bérleti díj az érintett év január 1. napjától visszamenőlegesen az aktuális forgalmi értéket alapul véve a 7. és 8. pont szerint kiszámított a nem civil szervezetekre meghatározott bérleti díjnak megfelelő összegre emelkedik. Amennyiben a szakmai terve, beszámolója alapján bizonyított, hogy tevékenységét csak részben végezte

kategóriába sorolt bérleti díjra emelkedik. 25. Az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadó jogokat gyakorló bizottsága dönthet úgy új bérbeadás esetén, hogy a civil tevékenységet végző szervezet részére a bérbeadást, illetve a kedvezményes bérleti díjon történő bérbeadást nem engedélyezi, amennyiben a szervezet célja, profilja az Önkormányzat által ellátandó feladatokhoz nem kapcsolható, vagy azt már más civil szervezet kielégítően ellátja.	Józsefváros érdekében, úgy a bérleti díj a 27. pontban szabályozott magasabb kategóriába sorolt bérleti díjra emelkedik. 30. Az Önkormányzat Tulajdonosi/Bérbeadó jogokat gyakorló bizottsága dönthet úgy új bérbeadás esetén, hogy az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző szervezet részére a bérbeadást, illetve a kedvezményes bérleti díjon történő bérbeadást nem engedélyezi, amennyiben a szervezet célja, profilja az Önkormányzat által ellátandó feladatokhoz nem kapcsolható, vagy azt már más civil szervezet kielégítően ellátja.
VIII. FEJEZET VEGYES RENDELKEZÉSEK	
Bérbeszámítás	Bérbeszámítás
29. Bérbeszámítás esetén, ha annak egyéb feltételei fennállnak, a bérleti díj tekintetében a 7. illetve a 8. pontot kell alkalmazni, az ezen pontok alapján megállapított bérleti díjba lehet a beszámítást végrehajtani, figyelembe véve jelen rendelet V. Fejezetében foglaltakat.	29. Bérbeszámítás esetén, ha annak egyéb feltételei fennállnak, a bérleti díj tekintetében a 7. illetve a 8. pontot kell alkalmazni, az ezen pontok alapján megállapított bérleti díjba lehet a beszámítást végrehajtani, figyelembe véve jelen rendelet V. Fejezetében foglaltakat.
31. Az új bérleti szerződésben és a szerződés módosítása során minden esetben ki kell kötni, hogy a bérbeadó a helyiség új bérleti díjának mértékét meghatározhatja, ha a helyiséget magában foglaló épület előtti közterületen díszburkolat létesül vagy jelentős beruházás valósult meg. A bérleti díj növelésének összegében külön kell megállapodni.	38. Az új bérleti szerződésben és a szerződés módosítása során minden esetben ki kell kötni, hogy a bérbeadó a helyiség bérleti díját 10%-kal megemeli, ha a helyiséget magában foglaló épület előtti közterületen díszburkolat létesül vagy jelentős beruházás valósult meg, és a bérleti díj összege nem éri el a 7. és 8. pont szerint számított bérleti díj 20%-kal emelt összegét.

