

A kihirdetés módja: kifüggesztés  
A kihirdetés napja: 2011. november 7.

Dr. Mészár Erika  
a jegyzőt helyettesítő aljegyző

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
62/2011. (XI.07.) önkormányzati rendelete\***

**az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek  
bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) önkormányzati rendelet  
módosításáról**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az Alkotmány 44/A. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1.§ Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

2.§ A Rendelet 8.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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.”

3.§ (1) A Rendelet 13.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„ (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

---

• **RENDELKEZÉSEI BEÉPÍTVE A 17/2005.(IV.20.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETBE**

meghatározni. Versenyeztetési eljárás során bérbeadandó helyiség esetében a minimális bérleti díj összegét a pályázati felhívásban kell megjelölni.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a Képviselő-testületi határozatban foglaltaktól eltérhet, amennyiben a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.”

(2) A Rendelet 13.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni. 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.

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult dönteni az óvadék összegének mérsékléséről és elengedéséről.”

(3) A Rendelet 13.§-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(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.”

4.§ A Rendelet 14.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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.”

5.§ A Rendelet 15.§ (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A bérleti jog folytatása esetén erről a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság döntése alapján a bérbeadó szervezet a bérlő kérelmére nyilatkozatot ad, melynek 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. Az új bérlővel a bérleti szerződést meg kell kötni, amennyiben a bérleti jogviszony feltételekét előírt, a bérlőnek a 15.§ (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okiratot alá kell írnia.”

6.§ A Rendelet 16.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„16.§ (1) A bérlő számára a szerződés megkötésére a bérbeadói döntésről szóló értesítés kézhezvételétől számított 15 munkanapot, közjegyzői okirat aláírására további 5 munkanapot magában foglaló határidőt kell szabni, melyet 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 bérbeadói jogokat gyakorló Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult dönteni.”

7.§ A Rendelet 17.§ (4) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

„d) a már befizetett óvadék feltöltését az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékéig, vagy ha óvadék befizetésére korábban nem került sor, a 13. § (2) bekezdés szerint óvadékot megfizeti.”

8.§ A Rendelet 19.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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 Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult dönteni.”

9.§ A Rendelet 22.§ (2) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

„d) megfizeti a 13. § (2) bekezdés szerinti óvadékfeltöltést”

10.§ (1) A Rendelet 26.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Ha a bérleti szerződést ki kell egészíteni vagy módosítani kell, illetve más, a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos megállapodást kell kötni, a bérbeadói döntésben meg kell határozni azt az időtartamot, ameddig a bérbeadónak a jognyilatkozatához való kötöttsége fennáll. A bérbeadó jognyilatkozatához való kötöttségének a határidejét a bérbeadó szervezet 30 nappal meghosszabbíthatja, amely egy alkalommal megismételhető.”

(2) A Rendelet 26.§-a a következő címmel és (5) bekezdéssel egészül ki:

„Határozott idejű bérleti szerződés meghosszabbítása

(5) Határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására jelen rendeletben foglalt feltételek alapján a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, 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 Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt.”

11. § A Rendelet 29. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) Amennyiben a felmondást követően, a bérleti jogviszony megszűnése után a bérlő megszünteti a felmondási okot, illetve a felmondással kapcsolatban felmerült valamennyi költséget rendez a bérbeadónak, a bérlő kérésére az új bérleti jogviszony létrehozásáról a bérbeadó szervezet javaslata alapján a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult dönteni. A bérleti jogviszony felmondását követően új bérleti szerződés nem létesíthető azzal, akinek bérleti jogviszonya, bérleti díj tartozás rendezését követően egy alkalommal már helyreállításra került.”

12. § A Rendelet 30. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„ (1) A helyiség bérlőnek való átadásával és bérlőtől való visszavételével kapcsolatos teendőket a bérbeadó szervezet végzi.”

13. § A Rendelet 30. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) A bérlőnek felróható okból a bérbeadó felmondja a bérleti szerződést, ha a bérlő

- a) A bérleményt nem a bérleti szerződésben meghatározott célra használja, és a bérbeadó felhívására e használatot nem szünteti meg,
- b) A bérbeadó hozzájárulása nélkül részben vagy egészben használatra átengedi, vagy arra a bérbeadó hozzájárulása nélkül bármilyen, a helyiséghasználattal kapcsolatos szerződést köt, és a bérbeadó felhívására a jogellenes használatot nem szünteti meg,
- c) A bérbeadó részére fizetendő bérleti díj, közüzemi díj vagy egyéb fizetési kötelezettség teljesítésével késedelembe esik, és a bérbeadó írásos - a felmondást is kilátásba helyező – felhívására a fizetési kötelezettségének a felszólításban foglaltak szerint nem tesz eleget,
- d) A befizetett óvadék részbeni vagy egészbeni felhasználása esetén azt az eredeti összegre a bérbeadó írásos felhívására nem tölti fel,
- e) A bérleményt és annak berendezési tárgyait nem rendeltetésszerűen használja, az ezekben okozott hibákat a bérbeadó felhívására nem javíttatja meg, illetve a kárt nem téríti meg,
- f) Előzetes felhívás ellenére nem biztosítja a bérbeadó vagy annak képviselője részére a bérleménybe történő bejutást a rendeltetésszerű használat ellenőrzése vagy a bérbeadót terhelő felújítási munkák elvégzése céljából,
- g) A bérleti szerződésben foglaltakat súlyosan megsérti.

14. § A Rendelet 32. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

15.§ (1) A Rendelet 34.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„ (1) Ha bérlő elfogadja a jelen fejezetben foglalt feltételeket és a Városgazdálkodási és Pénzügyi 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 Rendelet 34.§ (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) a Városgazdálkodási és Pénzügyi 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)”

(3) A Rendelet 34.§ (2) bekezdése a következő h) ponttal egészül ki:

h) a bérlő a bérleményben elvégzett munkálatokat továbbszámlázza a bérbeadó részére. A bérlő által kiállított általános forgalmi adó mentes számla esetén a bérbeszámítás a bérleti díj nettó összegével szemben lehetséges.”

(4) A Rendelet 34.§ (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A bérbeszámítás útján érvényesíthető tényleges (igazolt) költségek [(3) bekezdés b) pontja] elfogadásáról a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt. Ezt követően a bérleti díjba beszámítható igazolt költségeket, a bérbeszámítás mértékét (%-os arányát) és a bérbeszámítás időtartamát a megállapodás kiegészítésben kell rögzíteni. 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 jelentését 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.”

16.§ (1) A Rendelet 35.§ (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(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 Városgazdálkodási és Pénzügyi 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”

17.§ A Rendelet 37.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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 estében a bérbeadó szervezet lát el.”

18.§ A Rendelet 38.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

„38.§ (1) A bérlő lejárt esedékességű tartozása esetére a bérbeadó szervezet a bérlő, volt bérlő, használó kérelme alapján a tartozás rendezésére az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) szerinti pénztartozás esetére járó kamattal terhelt részletfizetést engedélyez, amennyiben a bérlőnek 5 éven belül nem volt nem teljesített részletfizetési megállapodása. A tartozás megfizetésének átütemezéséről, a részletfizetés feltételeiről, illetve a kamat mérsékléséről szóló megállapodást a bérbeadó szervezet köti meg.

A részletfizetés időtartama nem haladhatja meg a bérleti szerződés időtartamát, de maximum 24 hónapot, az adós a vállalt törlesztő részletek befizetése mellett a havi bérleti díjat is köteles megfizetni. A teljes tartozásnak minimum 25 %-át az adós a megállapodás megkötésekor, egyösszegben köteles megfizetni, a vállalt részletfizetés legalacsonyabb összege: 10.000,- Ft/hó.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakat összegben vagy időtartamban meghaladó ügyekben, a kamat mérsékléséről és elengedéséről a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult dönteni.

19.§ (1) A Rendelet 1. melléklet címének helyébe a következő cím lép:

„1. melléklet

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

(2) A Rendelet 2. melléklet címének helyébe a következő cím lép:

„2. melléklet

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

20.§ Ez a rendelet 2011. november 7-én lép hatályba, és a folyamatban levő ügyek esetében is alkalmazni kell.

Budapest, 2011. november

Dr. Mészár Erika  
a jegyzőt helyettesítő aljegyző

Dr. Kocsis Máté  
polgármester