

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
59/2011. (XI.07.) önkormányzati rendelete¹**

az Önkormányzat tulajdonában álló üres telkek, felépítményes ingatlanok, gépkocsi-beállók és dologbérlet bérbeadásának feltételeiről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alkotmány 44./A § (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében eljárva a következőket rendeli el.

I. FEJEZET

1. Általános rendelkezések

1. § (1)² Jelen rendelet hatálya az Önkormányzat tulajdonában álló bérbeadás útján hasznosított és bérbeadás útján hasznosítani kívánt üres telkekre, felépítményes ingatlanokra, gépkocsi-beállókra terjed ki (a továbbiakban: bérlemény), kivéve azokat a telkeket, amelyek az Önkormányzat intézményeinek telephelyeit képezik, és azokat az intézmény önállóan hasznosítja.

(2)³ A bérbeadó a bérbeadói jogok gyakorlása és kötelezettségek teljesítése során a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és e rendelet alapján köthet megállapodást és tehet jognyilatkozatot.

(3) A bérlő versenyeztetés útján történő kiválasztására a 7. §-t és az Önkormányzat vagyonáról, valamint a versenyeztetés és helyi költségvetési szervek beszerzési eljárásának szabályairól szóló önkormányzati rendeletet kell alkalmazni.

(4) A bérlemény forgalmi értékének meghatározására és az értékbecslés felülvizsgálatára az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek eladására vonatkozó önkormányzati rendeletet kell alkalmazni.

2. A bérbeadói jogok gyakorlása és a bérbeadói kötelezettségek teljesítése

2. § (1)⁴ A Képviselő-testület –önkormányzati bérbeadói döntésre a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottságot jogosítja fel.

¹ Egységes szerkezetben a módosító 66/2012.(XII.13.) sz. rendelettel, a 13/2014. (IV.28.) számú önkormányzati rendelettel, a 34/2017. (IX.14.) ör.-rel, a 21/2019. (V.06.) ör.-rel, az 51/2019.(XII.20.) önk. rendelettel.

² Módosította a 13/2014. (IV.28.) sz. önk. rendelet 1. § hatályos 2014. április 28-tól. Hatályon kívül helyezte egyes szövegrészletét a 37/2017. (IX.14.) ör.)3. § (2) bekezdése 2017. október 1-től.

³ Módosította a 13/2014. (IV.28.) sz. önk. rendelet 2. § hatályos 2014. április 28-tól.

⁴ Módosította az 51/2019.(XII.20.) önk. rendelet 1. §-a, hatályos 2019. december 21-től.

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

(3)⁵ A Képviselő-testület, a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság feladatukat a Polgármesteri Hivatal, valamint az Önkormányzat és a bérbeadó szervezet közötti megbízási szerződés keretei között a bérbeadó szervezet közreműködésével látják el.

(4) A bérbeadó szervezet akkor jogosult a rendeletben meghatározott jognyilatkozatra, ha erre a jelen rendelet vagy ha a bérbeadó a jognyilatkozatra felhatalmazza.

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

(6) A bérbeadói döntéssel kapcsolatos előterjesztést és javaslatot a bérbeadó szervezet készíti elő.

(7) 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.

(8) Az (1)-(7) bekezdés nem érinti a Képviselő-testületnek azt a jogát, hogy bármelyik bérlemény tekintetében közvetlenül gyakorolja a bérbeadói jogokat.

(9)⁶ A bérbeadó szervezet a bérleti szerződés tartalmát a jelen rendelet és a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság, mint a bérbeadói jogkör gyakorlója által meghatározott kereteken belül állapítja meg.

3. Értelmező rendelkezések

3. § E rendelet alkalmazásában:

1. Beköltözhető forgalmi érték: a bérlemény tulajdonjogának bérleti vagy más a használati joggal nem terhelt – illetve az ilyen jogokat figyelmen kívül hagyva – és a bérlemény üres (kiürített) állapotában - illetve üres (kiürített) állapotát feltételezve - megállapított forgalmi értéke, amit az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek eladásának feltételeiről szóló rendeletben foglaltak szerint kell megállapítani – s a bérlő javára az értéknövelő beruházásokat figyelembe venni – valamint az értébecslést felülvizsgáltatni azzal, hogy az értébecslést az Önkormányzat készíteti el.
2. Bérbeadó szervezet: az Önkormányzat bérleményeinek bérbeadását végző, az Önkormányzat tulajdonában lévő gazdálkodó szervezet.
3. ⁷
4. Felépítményes ingatlan: olyan telekingatlan, amelyen nem lakás céljára szolgáló épület található.
5. Gépkocsi-beálló: telken vagy lakóház udvarán kialakított, kizárólag gépjármű tárolására alkalmas beálló hely.

⁵ Módosította az 51/2019.(XII.20.) önk. rendelet 2. §-a, hatályos 2019. december 21-től.

⁶ Módosította az 51/2019.(XII.20.) önk. rendelet 2. §-a, hatályos 2019. december 21-től.

⁷ Hatályon kívül helyezte a 37/2017. (IX.14.) ö.r.)3. § (2) bekezdése 2017. október 1-től.

6. HVT terület: az Önkormányzat helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) önkormányzati rendeletében meghatározott város-rehabilitációs terület.
7. Üres telek: felépítménnyel nem rendelkező, az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számmal bejegyzett, körülhatárolt ingatlan.
8. ⁸Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendeletének
 - a) a vagyon versenytárgyalás útján való hasznosítására és a tulajdonjog versenytárgyalás alapján történő átruházására,
 - b) az átlátható szervezettel való szerződéskötésre, a szerződés időtartamára,
 - c) az Önkormányzattal szerződő félnek a szerződéskötést megelőző, átlátható szervezetként való minősítéséről szóló nyilatkozatára,
 - d) az átlátható szervezet e minőségének elvesztésérevonatkozó szabályait az Önkormányzat tulajdonában álló üres telkek, felépítményes ingatlanok, gépkocsi-beállók bérbeadás útján történő hasznosítására alkalmazni kell.

II. FEJEZET

1. A bérbe adható ingatlanok és ingó dolgok

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

(2) Bérbe adható a bérleményben folytatni kíván tevékenység céljára állapotánál fogva használhatatlan bérlemény is, ha a rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét a bérlő vállalja.

(3) A HVT területén lévő bérleményeket kivételével nem lehet bérbe adni azokat, amelyek felújításáról, lebontásáról, átalakításáról, korszerűsítéséről a Képviselő-testület döntött, ha a bérbeadás az említett munkák határidőben való megkezdését veszélyeztetné, kivéve, ha a jövőbeni bérlő a 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 bérleményt általában átmenetileg, a bérleményt magában foglaló épület lebontásáig, vagy a funkcióváltás feltételeihez szükséges munkálatok megkezdéséig lehet bérbe adni. _

⁸ Módosította a 66/2012.(XII.13.) sz. rendelet 53. § (2) bek. d.) pontja. Hatályos 2013. január 1-től. Majd hatályon kívül helyezte egyes szövegrészletét a 37/2017. (IX.14.) ö.)3. § (2) bekezdése 2017. október 1-től.

(2) Az (1) bekezdésben megjelölt épületben lévő bérleményt általában olyan személynek lehet a bérbe adni, akinek HVT területén bontásra kerülő vagy funkcióváltásra kijelölt épületben lévő bérleményét 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 bérleményt a RÉV8 zRt-vel egyeztetett, határozott időtartamra vagy feltétel bekövetkezéséig adható bérbe, ideértve a bérleti szerződés feltételeinek a IV. FEJEZET szerinti módosítását is.

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

6. §⁹ A rendelet hatályba lépésekor tartósan, legalább 6 hónapja üresen álló telek és felépítményes ingatlan esetén a bérbeadó szervezet javaslatára a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság dönt a hasznosítás érdekében szükséges intézkedésekről, a hasznosítás során a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni. A bérbeadó szervezet akkor tehet javaslatot a hasznosítás egyéb módjára, ha a telek és felépítményes ingatlan bérbeadása a rendeletben foglaltak alapján eredménytelen.

2. A bérbeadás módja

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

- a) a beköltözhető forgalmi értéke eléri vagy meghaladja a 25¹⁰ millió forintot,
- b)¹¹ a bérbeadó szervezet előterjesztése alapján a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság a versenyeztetés alapján történő bérbeadásról dönt,
- c) adott bérleményre 3 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 bérleményt versenyeztetés nélkül lehet bérbe adni.

A 25¹² millió forintos értékhatárt el nem érő gépkocsi beálló hely bérbe adása versenyeztetés nélkül történik.

3. A bérlő személye

⁹ Módosította az 51/2019.(XII.20.) önk. rendelet 2. §-a, hatályos 2019. december 21-től.

¹⁰ Módosította a 21/2019. (V.06.) ör. 1. § (1) bekezdése, hatályos 2019. május 15-től.

¹¹ Módosította az 51/2019.(XII.20.) önk. rendelet 2. §-a, hatályos 2019. december 21-től.

¹² Módosította a 21/2019. (V.06.) ör. 1. § (2) bekezdése, hatályos 2019. május 15-től.

8. § (1) Bérlőként természetes személlyel, jogi személlyel, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társasággal egyaránt köthető bérleti szerződés.

(2) Szerződés megkötésére nem választható ki, akinek az Önkormányzattal vagy a bérbeadó szervezettel szemben bármilyen bérlettel 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)¹³ A Képviselő-testület határozatában megállapíthatja azon természetes személyek körét, akikkel - közszolgálati vagy munkaviszonyukra tekintettel – a bérbeadó szervezet a Képviselő-testület határozatában foglalt feltételek teljesülése esetén gépkocsi beállók vonatkozásában bérleti szerződést köt.

4. Bérbeadás bérlőtársak részére

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

(2)¹⁴ Már fennálló szerződés esetén a bérlőtársi jogviszony létesítésnek és a bérlőtársi kör bővítésének feltétele, hogy erről a leendő bérlőtársak megállapodjanak és a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság engedélyt adjon a szerződés módosítására. Már fennálló szerződés esetén a bérlőtársi jogviszony létesítésének és a bérlőtársi kör bővítésének feltételeire a bérleti szerződés módosításra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

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

5. A bérleményben végezhető tevékenység

10. § (1) Új bérbeadás esetén a bérleményben végezhető tevékenység meghatározásáról a bérlő kiválasztása során kell dönteni.

(2) A szerződés megkötésre kiválasztott bérlőt figyelmeztetni kell, hogy a bérleményben folytatni kívánt tevékenységgel kapcsolatban az engedélyező hatóságok, szakhatóságok és közüzemi szolgáltatók (a továbbiakban együtt: hatóságok) nyilatkozatát, illetve a jogszabály szerinti tulajdonosi hozzájárulást a bérlőnek kell beszereznie. A bérbeadás során ezért az Önkormányzat nem szavatolja, hogy bérlő a bérleményben az általa kívánt tevékenységet folytathatja.

(3) Bérlő a telekingatlanon csak a bérbeadó Önkormányzat előzetes hozzájárulásával létesíthet felépítményt.

Amennyiben a bérlő az Önkormányzat hozzájárulása nélkül kezdi meg a felépítmény kivitelezését, a bérbeadó Önkormányzat felmondja a bérleti szerződést.

¹³ Beiktatta a 21/2019. (V.06.) ö. 2. §, hatályos 2019. május 15-től.

¹⁴ Módosította az 51/2019.(XII.20.) önk. rendelet 2. §-a, hatályos 2019. december 21-től.

(4)¹⁵ Bérlő egy gépkocsi-beállón kizárólag egy gépjárművet tárolhat. Azon felépítmény nem építhető, semmilyen veszélyes vagy egyéb anyag, ingóság nem tárolható.

6. A bérbeadás időtartama

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

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

(2) A bérbeadás időtartamának meghatározásánál a bérlő igényét is mérlegelni kell.

12. § (1) A szerződés általában határozott időre köthető, 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 ingatlan vagy ingatlanon lévő bérlemény kizárólag egy éves, határozott időtartamra adható bérbe.

(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 határozatlan időre szóló bérletre vonatkozó szabályait kell alkalmazni, melynek kezdő időpontjaként az eredeti szerződés megkötését kell tekinteni.

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

- a.) felmondás esetén biztosított bérleményre, ha a megszűnt bérlet is határozatlan időre szólt,
- b.) ha bérlő kéri és nem ellentétes az Önkormányzat érdekével, vagy ha bérlő ugyan ezt nem kéri, de az Önkormányzatnak ez áll érdekében.

7. A bérleti díj mértéke

13. § (1)¹⁶ Új bérbeadás esetén a bérlemény bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni.

Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a bérlemény bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni.

Versenyeztetési eljárás során bérbe adandó bérlemény esetében a minimális bérleti díj összegét a pályázati felhívásban kell megjelölni.

¹⁵ Módosította a 13/2014. (IV.28.) sz. önk. rendelet 3. §, hatályos 2014. április 28-tól. Majd módosította a 21/2019. (V.06.) ö. 3. §, hatályos 2019. május 15-től.

¹⁶ Módosította az 51/2019.(XII.20.) önk. rendelet 2. §-a, hatályos 2019. december 21-től.

A tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól eltérhet, amennyiben a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

(2)¹⁷ 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 bérleményt 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 tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság jogosult dönteni az óvadék összegének mérsékléséről és elengedéséről.

(2a)¹⁸ Nem kell óvadékot fizetnie a bérlőnek e rendelet 8. § (3) bekezdése alapján kötött bérleti szerződés esetén.

(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.

8. A külön szolgáltatások díja

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

- a) vízellátás és csatornahasználat (szennyvízelszállítás) biztosítása,
- b) a kapunyitás,
- d) a központi fűtés és melegvíz-ellátás,
- e) a házi szemét elszállíttatása.

(2) Külön szolgáltatásnak minősül az is, ha a bérlő által a bérleményben 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.

9. A bérleti szerződés megkötése

¹⁷ Módosította az 51/2019.(XII.20.) önk. rendelet 2. §-a, hatályos 2019. december 21-től.

¹⁸ Beiktatta a 21/2019. (V.06.) ör. 4. §, hatályos 2019. május 15-től.

15. § (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 alkalmazandó, lényegesebb tartalmi követelményeit az 1. melléklet tartalmazza. A bérleti szerződést a bérbeadó nevében a polgármester felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet írja alá.

(2)¹⁹ A szerződést a bérbeadói jogkör gyakorlójának döntése alapján lehet megkötni. A szerződést azzal kell megkötni, akit a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság bérlőként megjelöl.

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

(4)²⁰ A bérleti szerződés megkötését követően a bérlőnek közjegyző előtt egyoldalú tartozáselismerő 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, vagy ha a bérleti díj ÁFA nélküli havi összege egyébként sem éri el a 20.000,-Ft-ot,
- b) A tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság egyedi döntése alapján.

Értékesítésre kijelölt ingatlanban lévő bérlemény esetén a közjegyzői okirat elkészítése a bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele, ez alól a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság sem adhat felmentést.

A közjegyzői okirat költségeit a bérlőnek kell megfizetnie, ez alól a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság adhat felmentést.

(4a)²¹ Nem kell közjegyzői okiratot elkészíteni e rendelet 8. § (3) bekezdése alapján kötött bérleti szerződés esetén.

(5)²² A bérleti jog folytatása esetén erről a tulajdonosi jogokat gyakorló 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.

¹⁹ Módosította az 51/2019.(XII.20.) önk. rendelet 2. §-a, hatályos 2019. december 21-től.

²⁰ Módosította az 51/2019.(XII.20.) önk. rendelet 2. §-a, hatályos 2019. december 21-től.

²¹ Beiktatta a 21/2019. (V.06.) ö. 5. §, hatályos 2019. május 15-től.

²² Módosította az 51/2019.(XII.20.) önk. rendelet 2. §-a, hatályos 2019. december 21-től.

16. § (1)²³ 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 tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság jogosult dönteni.

(2) A bérlő kijelöléséről történő értesítés figyelmeztetést tartalmaz, hogy ha a kijelölt személy a bérleti szerződést határidőben nem köti meg, és amennyiben a bérleti jogviszony létrejöttének feltételeként előírt a közjegyzői okiratot határidőben nem írja alá, a bérbeadónak a bérlő kijelöléséről szóló jognyilatkozatához való kötöttsége megszűnik, s ezt követően a bérbeadó már nem köteles a bérleti szerződés megkötésére.

III. FEJEZET

1.A bérbeadói hozzájárulás

17. § (1) A bérlemény bérleti jogát nem lehet cserélni, továbbá nem lehet albérletbe adni, a bérleménybe mást befogadni.

(2) A bérleti jogviszony átruházása esetén, valamint a 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.

IV. FEJEZET

1.A bérbeadó jogkör gyakorlása

18. (1) Jelen fejezetet a szerződés módosításának azokra az esetre kell alkalmazni, amikor 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) Jelen fejezetet a rendelet hatályba lépésekor fennálló és a rendelet alapján kötött szerződések módosítására egyaránt alkalmazni kell.

²³ Módosította az 51/2019.(XII.20.) önk. rendelet 2. §-a, hatályos 2019. december 21-től.

(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.

19. § (1) A bérlő 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 vagy a bérbeadó szervezettel szemben bármilyen bérlettel és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő lejárt tartozása van, amíg a bérlő a tartozását járulékaival együtt nem fizeti meg, vagy nem állapodik meg a tartozása megfizetésnek átutemezéséről,
- b) a szerződés módosítására irányuló kezdeményezés bérbeadó általi kézhezvételekor a szerződés a bérbeadó részéről bármilyen okból már felmondásra került,
- c) a bérleménnyel kapcsolatban peres eljárás van folyamatban,
- d) a szerződés módosítására irányuló kezdeményezéséig az Önkormányzat nevében eljáró bérbeadó a bérleménnyel vagy a bérleményben végzett tevékenységgel kapcsolatban a bérleti jogviszonnyal összefüggő kötelezettségének teljesítésére felszólította, amíg ennek a bérlő nem tesz eleget.

(2) A szerződés módosításáról való bérbeadói 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 15. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását amennyiben az a bérleti jogviszony létrejöttének feltételeként előírt.
- d) megfizeti a 13. § (2) bekezdés szerinti óvadékfeltöltést

2.A bérleményben végezhető tevékenység módosítása

20. § Az Önkormányzat a tevékenység megváltoztatásánál (módosításánál, kiegészítésénél) sem vállalhat szavatosságot, hogy bérelő a bérleményben az általa kívánt tevékenységet folytathatja.

3.A bérbeadás időtartamának módosítása

21. § (1) A rendelet hatályba lépésekor már fennálló, határozatlan időre szóló szerződés a bérelő írásbeli kezdeményezésére a 11-12. §-ban foglaltak, illetve a rendelet 2. 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 bérlemény (a bérleményt érintő épületrész) átalakítására, lebontására vagy rendeltetésének megváltoztatására kerül sor.

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

- a) a határozott időtartamúra módosított szerződés az abban határozott idő lejárta előtti is megszűnik, ha az Önkormányzat a béleményt nem önkormányzati tulajdon esetén az Önkormányzatokra érvényes jogszabályban meghatározott mindenkori kisajátítási jogcímek alapján kisajátíthatná, feltéve, hogy a Képviselő-testület azon cél megvalósításáról már döntést hozott, amelyhez az ingatlanra szükség van,
- b) a határozott időtartamúra módosított szerződés akkor is, ha a bérlemény (a bérleményt 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 az ingatlant harmadik személynek átadni,
- c) a bérbeadó a szerződést a bérelőnek felróható okból törvényben meghatározott, valamint a bérleti szerződésben rögzített esetekben felmondhatja,
- d) a bérbeadó a szerződést felmondhatja, ha a bérelő a szerződés módosításáról szóló megállapodás megkötése érdekében vállalt kötelezettségét nem teljesíti,
- e) a bérlemény felújítása esetén - a bérleti jogviszony szünetelése idejére - a bérelő részére cserebérleményt kell biztosítani,
- f) a bérelőnek alá kell írnia a 15. § (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 bérelt bérleményhez hasonló adottságú bérleményt ad bérbe a bérelőnek, a megszűnő szerződésben foglaltakkal azonos feltételekkel.

(3) Ha a szerződés a (1) bekezdés a) vagy b) pontjában megjelölt okból szűnik meg és a bérelt bérleményhez hasonló adottságú bérlemény nem állna rendelkezésre és a bérlő elfogadja - vagy a bérlő kéri - az Önkormányzat a bérelt bérlemény 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 21.§ (1) bekezdése alapján módosított szerződéssel érintett bérleményre vagy a (2) bekezdés alapján bérbe adott bérleményre 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 bérleményt, ha

a) a bérleményt ismét bérbeadás útján kívánja hasznosítani,

b) bérlőnek szerződés megszűnésekor nem volt lejárt bérleti díj vagy közüzemi díj tartozása.

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

4.A szerződés módosításának írásba foglalása

23. § (1) A szerződés módosítás akkor írható alá, ha a bérlő a rendeletben, illetve a bérbeadó döntésében foglalt fizetési kötelezettségét az Önkormányzattal (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 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 megismételhető.

(3) Ha a bérlő felhívás ellenére sem írja alá a szerződés módosítást (kiegészítést), azt a 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.

(4)²⁴ Határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására e rendeletben foglalt feltételek alapján a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság jogosult abban az esetben, ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Ebben az esetben a bérleti szerződés a lejáró bérleti szerződésben foglalt azonos feltételek (bérlő, bérleti jogviszony időtartama, bérleti díj mértéke, tevékenységi kör) mellett jogosult a bérleti szerződés meghosszabbítására.

²⁴ Módosította az 51/2019.(XII.20.) önk. rendelet 2. §-a, hatályos 2019. december 21-től.

V. FEJEZET

1.A bérleti jogviszony folytatására vonatkozó szabályok a bérbeadó felmondása esetén

26.§ (1) 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.

(2)²⁵ 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 bérbeadói jogokat gyakorló tulajdonosi jogokat gyakorló 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.

27.§ (1) A bérlemény bérlőnek való átadásával és bérlőtől való visszavételével kapcsolatos teendőket a bérbeadó szervezet végzi.

(2) A bérlemény bérlő részére történő átadásakor jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyben rögzíteni kell, a bérlemény műszaki állapotára és rendeltetésszerű használatra, alkalmasságára vonatkozó megállapításokat. A bérlemény 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 kell alkalmazni a bérlemény bérbeadónak való visszaadása esetében is.

(3) A bérlővel a bérlemény bérbeadónak való visszaadásakor a közszolgáltatók legutolsó havi számlájának (fizetési értesítésének) vagy igazolásának bemutatásával bizonyítani, hogy a közszolgáltatók felé nem áll fenn tartozása. Ha bérlőnek a közszolgáltatók felé vagy a bérbeadó felé tartozása áll fenn a bérlemény visszaadásáról készült jegyzőkönyvbe rögzíteni kell.

(4) Ha bérlő tartozását a bérlőnek az Önkormányzattól járó térítésből nem lehet levonni, a bérlővel szemben a bérbeadó igényét a bérlemény visszavételét követően - a bérbeadó szervezet és a Polgármesteri Hivatal szükség szerinti egyeztetése alapján - jogi úton érvényesíteni kell.

(5) Ha a a bérlő halálát, jogutód nélküli megszűnését követően nem kerül sor a bérleti jogviszony folytatására, az örökös, jogutódot fel kell szólítani a bérleményben található ingóságok elszállítására, és a bérlemény kiürített állapotban lévő, 90 napon belül történő visszaszolgáltatására. Ha az örökös, jogutód személye a halálesetet, megszűnést követő 90 napon belül nem kerül jogerősen megállapításra, vagy az örökös, jogutód a bérleményt nem adja át üresen, a Polgármesteri Hivatal a bérbeadó szervezet közreműködésével az örökös, jogutód költségére az ingóságok erejének értékéig gondoskodik az ingóságok megfelelő raktározásáról.

²⁵ Módosította az 51/2019.(XII.20.) önk. rendelet 2. §-a, hatályos 2019. december 21-től.

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

(7) Felmondás előtt a bérlőt határidő kitűzésével fel kell hívni a bérlemény rendeltetésszerű használatára.

(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 használattal 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.

(9)²⁶ A (8) bekezdésben foglaltak alól a bérbeadói jogokat gyakorló tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság adhat felmentést.

VI. FEJEZET

1.A bérlemény fenntartása

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

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

(3) A bérlőnek kell gondoskodnia a bérlemény karbantartásáról, felújításáról.

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

²⁶ Módosította az 51/2019.(XII.20.) önk. rendelet 2. §-a, hatályos 2019. december 21-től.

2. A bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele, átalakítása, korszerűsítése

29. § (1)²⁷ A tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság hozzájárulásával a bérlővel megállapodás köthető, hogy a bérlő teszi a bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmassá, illetve átalakítja, bővíti, korszerűsíti.

(2) A munkálatok megkezdése előtt a hatóságok engedélyét be kell szerezni, melyhez bérbeadó nevében a tulajdonosi hozzájárulást a Polgármester adja ki.

(3) 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.

30. § (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) ²⁸Az Önkormányzat nevében a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság döntése alapján a bérbeadó szervezet köt megállapodást a bérlővel.

VII. FEJEZET

1. A bérbeszámítás

31.§ (1)²⁹ Ha bérlő elfogadja a jelen fejezetben foglalt feltételeket és a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság hozzájárul, a rendelet hatályba lépése után elvégzett munkálatok esetén a bérbeadót terhelő munkálatok költségét a bérlő beszámíttathatja a bérleti díjba a bérbeadó szervezettel kötött megállapodás alapján.

(2) A bérbeszámítás feltétele, hogy:

²⁷ Módosította az 51/2019.(XII.20.) önk. rendelet 2. §-a, hatályos 2019. december 21-től.

²⁸ Módosította az 51/2019.(XII.20.) önk. rendelet 2. §-a, hatályos 2019. december 21-től.

²⁹ Módosította az 51/2019.(XII.20.) önk. rendelet 2. §-a, hatályos 2019. december 21-től.

- a) ³⁰a tulajdonosi jogokat gyakorló 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) 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,
- c) a bérbeadó és a bérlő megállapodásában rögzített munkálatok a megállapodásban meghatározott határidőben teljes egészében és szakszerűen elkészüljenek,
- d) a bérlő a bérbeszámításnál figyelembe vehető költségeinek indokolt felmerülését, hitelt érdemlően igazolja,
- e) a bérlőnek a munkálatokról való megállapodáskor az Önkormányzattal és a bérbeadó szervezettel szemben semmilyen jogcímen nem áll fenn lejárt bérleti díj vagy közüzemi díj hátraléka,
- f) a bérlő költségére sor került a munkálatok elvégzése után fizetendő bérleti díjat is tartalmazó bérleti szerződés végrehajtási záradékkal ellátható közjegyzői okiratba foglalására,
- g) 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.

(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) ³¹ha 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 tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság előzetes jóváhagyásával - a bérbeadó szervezet előzetesen megállapodtak,
- d) ³²ha a bérbeszámítás útján érvényesíthető bérlői ráfordítások mértékének megállapítását követően a bérlemény 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 tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság jogosult elbírálni.

(5)³³ A bérbeszámítás útján érvényesíthető tényleges (igazolt) költségek [(3) bekezdés b.) pontja] elfogadásáról a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság dönt. Ezt követően a bérleti díjba beszámítható igazolt költségeket, a bérbeszámítás mértékét (%-os arányát) és a

³⁰ Módosította az 51/2019.(XII.20.) önk. rendelet 2. §-a, hatályos 2019. december 21-től.

³¹ Módosította az 51/2019.(XII.20.) önk. rendelet 2. §-a, hatályos 2019. december 21-től.

³² Módosította az 51/2019.(XII.20.) önk. rendelet 2. §-a, hatályos 2019. december 21-től.

³³ Módosította az 51/2019.(XII.20.) önk. rendelet 2. §-a, hatályos 2019. december 21-től.

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 keret összeg 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.

32. § (1)³⁴ 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 tulajdonosi jogokat gyakorló 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) A bérbeszámítást a számviteli és adójogszabályok betartásával kell végrehajtani.

(3) Ha a bérlő bérleti jogviszonya a beszámítható költségének bérbeszámítás útján való megtérülése előtt megszűnik, a bérlemény 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.

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

VIII. FEJEZET

1. A bérbeadó képvisellete

33. § (1)³⁵ Azokban a kérdésekben, amelyekben a döntés a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottságra tartozik, a jogvitában az Önkormányzat képviseletének 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 képviseletére a polgármester meghatalmazta őket - az Önkormányzatot képviselik.

³⁴ Módosította az 51/2019.(XII.20.) önk. rendelet 2. §-a, hatályos 2019. december 21-től.

³⁵ Módosította az 51/2019.(XII.20.) önk. rendelet 3. §-a, hatályos 2019. december 21-től.

2. Részletfizetés és kamat

34. § (1)³⁶ A bérlő lejárt esedékességű tartozása esetére a bérbeadó szervezet a bérlő kérelme alapján a tartozás rendezésére a 2013. évi V. 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 36 hónapot, az adós a vállalt törlesztő részletek befizetése mellett a havi bérleti díjat is köteles megfizetni. A teljes tartozásnak minimum 40 %-át az adós a megállapodás megkötésekor, egyösszegben köteles megfizetni, a vállalt részletfizetés legalacsonyabb összege: 10.000,- Ft/hó.

(2)³⁷ Az (1) bekezdésben foglaltakat időtartamban meghaladó, minimális törlesztő összegben el nem érő ügyekben a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság jogosult dönteni.

3. A bérlemény használati díja

35. § (1) A bérlemény jogcím nélküli használója a bérleti díjjal azonos mértékű használati díjat köteles fizetni. Hat hónap elteltével a használati díjat emelni lehet. Nem emelhető a használati díj, ha a jogcím nélküli használó csere bérleményre tarthat igényt.

(2) A használati díj a rendelet hatálybalépésétől, illetve ha a bérleti díj mértékét meghaladó használati díj későbbi időponttól állapítható meg, ezen időponttól kezdve évente a háromszorosára emelhető.

(3) A bérlemény használati díja a megszűnt szerződés szerint megállapítható éves bérleti díj tízszereséig terjedhet. A bérleti díj húszszoros összegében kell megállapítani a használati díjat, ha a bérleményt önkényesen foglalták el. A bérleti díjat a hasonló adottságú bérlemény után fizetett bérleti díj alapján kell meghatározni.

35/A.³⁸ § Aki anélkül, hogy bérleti szerződése lenne az Önkormányzat tulajdonában lévő gépkocsi-beálló helyet használja, köteles a használat után díjat fizetni. A használati díj napi, mértéke – ide értve a megkezdett, de be nem fejezett napokat is – a Képviselő-testület gépkocsi- beálló hely bérleti díjára vonatkozó határozatában rögzített havi összeg.

³⁶ Módosította a 13/2014. (IV.28.) sz. önk. rendelet 4. § hatályos 2014. április 28-tól.

³⁷ Módosította az 51/2019.(XII.20.) önk. rendelet 2. §-a, hatályos 2019. december 21-től.

³⁸ Beiktatta a 13/2014. (IV.28.) sz. önk. rendelet 5. § hatályos 2014.április 28-tól.

4. A bérleti jogviszony szünetelése

36.§³⁹ Amennyiben a bérlemény használata az Önkormányzat érdekében megvalósuló építési kivitelezési munkálatok miatt lehetetlenné válik, a felek a munkálatok idejére szüneteltetik a bérleti jogviszonyt, amelynek időtartamára bérlő a bérleti díj fizetési kötelezettség alól mentesül. A mentesség nem érinti a bérleményhez kapcsolódó közüzemi díjak fizetési kötelezettségét.

5. A bérlemények ellenőrzése

37. § (1) A bérleményellenőrzés során rögzített - intézkedést igénylő – megállapítások esetén a bérbeadó szervezet intézkedik a bérbeadással kapcsolatos problémák rendezése érdekében.

(2) Gépkocsi-beállók esetében a jogtalanul parkoló gépjárművek a tulajdonos költségére és felelősségére őrzött parkolóba kerülnek elszállításra.

6. Adatvédelmi szabályok

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

- a.) a bérlemény, rendeltetése, alapterülete, a bérbe adott bérlemények száma, közüzemi ellátottsága, telefonszáma;
- b.) a bérlő, a bérbeadói hozzájárulással érintett személy neve, anyja neve, születési helye, év, hó, nap, lakcíme, székhelye, telefonszáma, vállalkozói igazolvány, cégjegyzék-, bankszámla száma, adószáma, 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 tartalma, a bérbeadói kikötések;
- e.) a bérleti díjra, a bérleti jog ellenértékére vonatkozó adatok;
- f.) a bérleti díj megfizetésére vonatkozó adatok.

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

7. Hatálybalépés

³⁹ Módosította a 13/2014. (IV.28.) sz. önk. rendelt 6. § hatályos 2014. április 28-tól.

39. § Jelen rendelet rendelet 2011. november 7-én lép hatályba és a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

1. melléklet

az Önkormányzat tulajdonában álló üres telek, felépítményes ingatlan, gépkocsi-beálló és dologbérlet bérbeadásának feltételeiről

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 bérlemény esetében a város-rehabilitációs rendeletében meghatározott vagyongazdálkodó 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 bérlemény címét, helyrajzi számát, alapterületét, számát és egyéb lényeges adatait,
 - g) a bérleti jogviszony időtartamát (a bérleti jogviszonyt megszüntető feltételt),
 - h) a bérleményben folytatható tevékenységet,
 - i) a bérbeadó és a bérlő épülettel, bérleménnyel kapcsolatos kötelezettségeit
 - j) a bérleti díjat és a külön szolgáltatások díjának mértékét, megállapításuk, megfizetésük és elszámolásuk módját, a megváltoztatásukra vonatkozó szabályokat, a külön szolgáltatások körét,
 - k) a bérlőnek a bérlemény 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 bérlemény 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) a határozott időre kötött bérleti szerződés esetén: ha a bérleti idő lejártá után a bérlő a dolgot tovább használja és ez ellen a bérbeadó 15 napon belül nem tiltakozik, a bérleti szerződés nem alakul át határozatlan időtartamúvá.
 - u) Az egyoldalú tartozáselismerő nyilatkozatot, melyben 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.

2. A bérleti szerződésben rögzíteni kell továbbá, hogy:

- a.) a bérleti jogviszony létrejöttekor, 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 Önkormányzat bérleményei 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 bérbeadó szervezet felé a bérleménnyel 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 üres telek, felépítményes ingatlan, gépkocsi-beálló és dologbérlet bérbeadásának feltételeiről

A bérlemények 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 szerződés felmondásra került-e, s ha igen ki mondott fel és milyen okból,
- c.) a bérleménnyel kapcsolatban indított-e pert, s ha igen milyen okból és hová kerül benyújtásra a kereset,
- d.) a bérlemény bármelyik részét a bérbeadó hozzájárulása nélkül adták-e albérletbe vagy a bérleménybe bármilyen más címen a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadtak-e be más személy(szervezetet),
- e.) bérleményt 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 bérlemények szerint, s melyek a közös használatra szolgáló területek és funkcióik,
- f.) függetlenül attól, hogy ki használja a bérleményt, a bérleményben hatósági engedélyhez vagy bejelentéshez (bejelentés tudomásul vételéhez) kötött tevékenységet végeznek-e, ha igen, ezek rendelkezésre állnak-e,
- g.) függetlenül attól, hogy ki használja a bérleményt, a bérleményben folytatott tevékenységet hatóság vagy szakhatóság megtiltotta-e, s ha igen milyen okból,

2. A kérelemhez másolatban mellékelni kell:

- a) a bérleti szerződést, annak módosításait,
- b) 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
- c) ha a bérleményben végzett tevékenységnek ez a feltétele, a működési engedélyt, a hatósághoz való bejelentés megtörténtének igazolását,
- d) ha a bérleményt 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 ismételtelen előterjesztik, új kérelemként kell kezelni. Amikor a kérelem és mellékletei hiánytalanok a bérbeadó szervezet döntést előkészítő eljárást folytat le.

A bérbeadó szervezet 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 bérleményt csak a bérlő használja-e,

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 bérlemény (a bérleményt 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 bérbeadó szervezet közreműködésével döntést előkészítő eljárást folytat le.

3.1. A Polgármesteri Hivatal és a bérbeadó szervezet egyeztetve a helyszíni szemle keretében ellenőrzi, hogy:

- a) a bérbeadó felszólította-e a bérlőt jogszabályon alapuló vagy a bérleti jogviszonnyal összefüggő kötelezettségének teljesítésére, s ennek a bérlő eleget tett-e,
- b) a bérleményt csak a bérlő használja-e,

3.2. 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 bérlemény átalakításra, lebontásra kerül-e vagy a rendeltetésének a megváltoztatását végre kell-e hajtani.

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

3.4. 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.

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

3.6. Ha a Polgármesteri Hivatal azt állapítja meg, hogy a szerződés módosítása nem kizárt, javaslatot tesz a Polgármesternek, hogy engedélyezze a szerződés módosításához szükséges, további előkészítő eljárási cselekmények megtételét vagy az eljárást függessze fel.

3.7. A Polgármester döntéséről a Polgármesteri Hivatal értesíti a bérlőt és a bérbeadó szervezetet. A további előkészítő eljárás engedélyezéséről szóló értesítésben fel kell hívni a bérlő figyelmét, hogy a további eljárási cselekmények az Önkormányzat részéről nem jelentenek a szerződés módosítására vonatkozó ajánlati kötöttséget.

3.8. A Polgármesteri Hivatal a szerződés módosításához szükséges további előkészítő eljárás keretében – a bérbeadó szervezettel való egyeztetés után – átadja (megküldi) a bérlőnek a szerződés határozott időre szóló módosításának feltételeit, valamint a szerződésnek a módosításokat tartalmazó, jövőben hatályos szöveg-tervezetét.

3.9. A bérlőt határidő kitűzésével fel kell hívni, hogy a tervezetet elfogadja-e. A bérlőt tájékoztatni kell, hogy a módosító tervezet a bérbeadó oldalán nem eredményez ajánlati kötöttséget, s arról is, hogy a szerződés módosításáról a Polgármester dönt. A Polgármester az Önkormányzat érdekeinek védelmére tekintettel megtagadhatja a szerződés módosítását eredményező bérbeadói jognyilatkozat kiadását. A Polgármestert ilyen döntés esetén a bérlő felé indokolási kötelezettség nem terheli.