

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelete***

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

¹Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya

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

(1a)² A rendelet szabályait a Teleki téri piacon található helyiség bérleti jogviszonya tekintetében a Teleki téri piacról szóló önkormányzati rendelet szerinti eltérésekkel kell alkalmazni.

(2)³ A bérbeadó a bérbeadói jogok gyakorlása és kötelezettségek teljesítése során a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.), a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) és e rendelet alapján köthet megállapodást és tehet jognyilatkozatot.

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

* Egységes szerkezetben a 7/2014. (III.08.) önk. számú rendelettel, a 34/2014. (IX.01.) sz. önk. rendelettel, a 49/2015.(XII.03.) önk. rendelettel, a 16/2016.(VI.02.) önk. rendelettel, a 6/2017. (III.09.) önk. rendelettel, a 42/2017. (X.26.) ör.-rel, az 52/2017. (XII.20.) ör.-rel, a 6/2018. (V.03.) ör.-rel, a 28/2018. (X.11.) ör.-rel, a 6/2019. (II.28.) ör.-rel, a 22/2019. (V.06.) ör.-rel, a 62/2019. (XII.20.) ör.-rel, a 13/2020.(IV.08.) ör.-rel, az 55/2020.(XI.19.) ör.-rel, a 9/2022. (III.28.) ör.-rel, a 4/2023. (II.23.) ör.-rel, az 1/2023. (II.23.) ör.-rel, a 4/2023. (II.23.) ör.-rel, a 19/2023. (V.31.) ör.-rel, a 10/2025. (III.27.) ör.-rel, a 28/2025. (XII. 11.) ör.-rel.

¹ A bevezető rész szövegét módosította az 1/2023. (II.23.) sz. önk. rendelet 17. §-a, hatályos 2023. március 1-től.

² Beiktatta a 28/2025. (XII.11.) sz. önk. rendelet 1. §-a, hatályos 2025. december 12-től.

³ Módosította a 34/2014. (IX.01.) sz. önk. rendelet 1. §-a, hatályos 2014. szeptember 1-től.

(4)⁴

⁴ Hatályon kívül helyezte a 4/2023. (II.23.) önkormányzati rendelet 11. § a) pontja, hatálytalan 2023. február 27-től.

2. A bérbeadói jogok gyakorlása és a bérbeadói kötelezettségek teljesítése

2. § (1)⁵ A Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – az e rendeletben meghatározott feladat- és hatáskörmegosztás szerint – az önkormányzati bérbeadói döntést a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságra, illetve a Társadalmi Ügyek Bizottságra ruházza át. Amennyiben jogszabály nem állapít meg más hatáskörgyakorlót, abban az esetben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

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

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

(4) ⁶A Kt., a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság és a Társadalmi Ügyek Bizottság a feladatát a Polgármesteri Hivatal, valamint az Önkormányzat és a vagyonkezelő szervezet közötti szerződés keretei között, a bérbeadó szervezet közreműködésével látja el.

(5) A bérbeadó szervezet akkor jogosult e rendeletben meghatározott jognyilatkozat megtételére, ha erre e 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, vagy 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)⁷ A bérbeadó szervezet a bérleti szerződés tartalmát a jelen rendelet és Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság, illetőleg Képviselő-testület, mint a bérbeadói jogkör gyakorlója által meghatározottak keretén belül állapítja meg.

⁵ Módosította az 62/2019. (XII.20.) sz. önk. rendelet 1. § a) pontja, hatályos 2019. december 21-től. Majd módosította az 1/2023. (II.23.) sz. önk. rendelet 18. § a) pontja, hatályos 2023. március 1-től. Majd módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 11. § (1) bekezdése, hatályos 2025. március 28-tól.

⁶ Módosította a 4/2023. (II.23.) önkormányzati rendelet 10. § a) pontja, hatályos 2023. február 27-től. Majd módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 11. § (2) bekezdése, hatályos 2025. március 28-tól.

⁷ Módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 36. § a) pontja, hatályos 2025. március 28-tól.

3. Értelmező rendelkezések

3. § E rendelet alkalmazásában:

- a)⁸ Beköltözhető forgalmi érték: az Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendelet szerinti, aktuális értéktérkép alapján számított forgalmi érték.
- b) A HVT terület: az Önkormányzat helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) önkormányzati rendeletben meghatározott város-rehabilitációs terület.
- c) Üzletközpont: az a helyiség(csoport), amelyet a bérlő vagy jogelődje a bérbeadó hozzájárulása alapján építési engedéllyel azzal a céllal létesített, hogy ott árusítás céljára alkalmas egységeket alakítson ki, és azokat harmadik személyeknek albérletbe adja vagy oda harmadik személyeket befogadjon.
- d) Vagyonkezelő: az Önkormányzat helyiségeinek kezelését, üzemeltetését, fenntartását végző megbízott(ai).
- e) A bérbeadó szervezet: az Önkormányzat helyiségeinek bérbeadását végző, az Önkormányzat tulajdonában lévő gazdálkodó szervezet.
- f) Átlátható szervezet: a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott szervezet.
- g)⁹ Államháztartás rendszerébe tartozó szerv: az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 3. §-ban meghatározott szerv.
- h)¹⁰ Opció: a bérleti szerződésben kiköthető rendelkezés, mely alapján a helyiség bérlője a bérleti szerződés legalább 1, de legfeljebb 3 éves időtartamra történő meghosszabbítására jogosult.

II. FEJEZET

A HELYISÉGEK BÉRBEADÁSA

4. A bérbe adható helyiségek

4. § (1)¹¹ Bérleti szerződést (a továbbiakban: szerződés) üres és a bérlőnek való átadást meggátoló joggal nem terhelt, rendeltetésszerű használatra alkalmas, vagy azzá tehető helyiségre lehet kötni, valamint olyan helyiségre, amelyre a gátoló körülmény az ingatlan birtokba adásáig 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.

⁸ Módosította a 4/2023. (II.23.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdése, hatályos 2023. február 27-től.

⁹ Beiktatta a 16/2016.(VI.02.) önkormányzati rendelet 1. §, hatályos 2016. június 3-tól.

¹⁰ Beiktatta a 4/2023. (II.23.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése, hatályos 2023. február 27-től.

¹¹ Módosította a 4/2023. (II.23.) önkormányzati rendelet 10. § b) pontja, hatályos 2023. február 27-től.

(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)¹² Nem adható bérbe a helyiség, amennyiben

a) a kérelemben foglalt tevékenységi kör végzését magasabb szintű jogszabály kizárja, vagy

b)¹³ a kérelemben végezni kívánt tevékenység raktározás olyan utcai földszinti helyiség esetében, amelynek alapterülete az 50 négyzetmétert nem haladja meg.

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)¹⁴ A HVT területén lévő helyiség a Rév8 Zrt.-vel egyeztetett határozott vagy határozatlan időtartamra 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 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. §¹⁵ E rendelet hatályba lépésekor tartósan, legalább 6 hónapja üresen álló helyiségek esetén a bérbeadó szervezet javaslatára a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és

¹² Módosította a 7/2014. (III.08.) önk. számú rendelet 1. §, hatályos 2014. március 6-tól, kivétel a rendelet hatályba lépése előtt benyújtott óvadék mérséklése, elengedése tárgyában benyújtott kérelmeket a kérelem előterjesztésekor hatályos rendelkezések alapján kell elbírálni. Majd módosította a 6/2019. (II.28.) ö. 1. §, hatályos 2019. március 1-től, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

¹³ Módosította az 54/2020. (XI.19.) önk. rendelet 1. §, hatályos 2020. november 20-tól, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekre is alkalmazni kell.

¹⁴ Módosította a 6/2017. (III.09.) önk. rendelet 1. §, hatályos 2017. március 9-től.

¹⁵ Módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 36. § b) pontja, hatályos 2025. március 28-tól.

Tulajdonosi 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.

6/A. §¹⁶ (1)¹⁷ Amennyiben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság által bérbeadásra kijelölt, legalább 3 éve üresen álló pincére vagy egyéb nem utcai helyiségre személy vagy szervezet bérbevételi kérelmet nyújt be, a bérbeadó szervezet a bérleti szerződést megkötöti.
(2)¹⁸

5. A bérbeadás módja

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

- a) ¹⁹a beköltözhető forgalmi értéke eléri vagy meghaladja a nemzeti vagyronról szóló törvényben meghatározott összeget, és a bérbeadás időtartama a 180 napot meghaladja,
- b) ²⁰a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a versenyeztetés alapján történő bérbeadásról döntött,
- c) adott helyiségre 1 hónapon belül több bérbevételi szándék került benyújtásra, és a bérbevételi szándéknyilatkozatok közül nem választható ki egyértelműen a legelőnyösebb ajánlat. Ez esetben alkalmazható a meghívásos versenyeztetés.

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

6. A bérlő személye

8. §²¹ (1) Bérlőként természetes személlyel, egyéni vállalkozóval, jogi személlyel, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezettel köthető bérleti szerződés. Az olyan jogi személynek és jogi személynek nem minősülő szervezetnek, amely nem minősül a törvény erejénél fogva átláthatónak, a bérleti szerződés megkötéséhez átláthatósági nyilatkozatot kell tennie.

(2) Bérleti jogviszony létesítéséből kizárt az a személy, akinek az Önkormányzattal szemben köztartozása van, vagy akivel, illetve akinek a tulajdonában álló gazdálkodó szervezettel szemben az Önkormányzatnak lakás- vagy helyiségbérleti jogviszonyon alapuló lejárt követelése van. Amennyiben az adós kérelmezi és megfelelő biztosítékot, így különösen a tartozás összegének megfelelő bankgaranciát ad, úgy jogszabály kizáró rendelkezésének hiányában az Önkormányzat az adóssal a tartozás megfizetésének átütemezéséről megállapodást köthet.

¹⁶ Beiktatta a 4/2023. (II.23.) önkormányzati rendelet 3. § -a, hatályos 2023. február 27-től. Majd módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 36. § a) pontja, hatályos 2025. március 28-tól.

¹⁷ Módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 37. § a) pontja, hatályos 2025. március 28-tól.

¹⁸ Hatályon kívül helyezte a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 37. § b) pontja, hatálytalan 2025. március 28-tól.

¹⁹ Módosította a 4/2023. (II.23.) önkormányzati rendelet 10. § c) pontja, hatályos 2023. február 27-től. Majd módosította a 19/2023. (V.31.) önkormányzati rendelet 5. §-a, hatályos 2023. június 1-től.

²⁰ Módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 12. § -a, hatályos 2025. március 28-tól.

²¹ Módosította a 4/2023. (II.23.) önkormányzati rendelet 4. § -a, hatályos 2023. február 27-től.

(3)²² A Teleki téri Piac bérlője az a személy, aki a piac területén lévő értékesítő helyiségre bérleti jogot szerez és a bérbeadó szervezettel szerződést köt.

7. Bérbeadás bérlőtársak részére

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

(2)²³ Már fennálló szerződés esetén a bérlőtársi jogviszony létesítésnek és a bérlőtársi kör bővítésének feltétele, hogy erről a leendő bérlőtársak megállapodjanak, és a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság döntsön a szerződés módosításáról. Már fennálló szerződés esetén a bérlőtársi jogviszony létesítésének és a bérlőtársi kör bővítésének feltételeire a bérleti szerződés módosítására vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

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

8. Bérbeadás társbérlők részére

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

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

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

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

9. A helyiségben végezhető tevékenység

²² Beiktatta a 22/2019. (V.06.) ör. 1. §, hatályos 2019. május 15-től. Majd módosította a 4/2023. (II.23.) önkormányzati rendelet 4. § -a, hatályos 2023. február 27-től. Majd módosította a 28/2025. (XII.11.) önkormányzati rendelet 4. § a) pontja, hatályos 2025. december 12-től.

²³ Módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 13. § -a, hatályos 2025. március 28-tól.

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

10. A bérbeadás időtartama

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

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

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

(3) Határozatlan időre szóló bérleti szerződést 30 napos felmondási idő kikötésével kell megkötöni, amennyiben a bérbeadásról szóló döntés meghozatalakor ettől eltérő rendelkezés nem születik.

(4)²⁴ Határozott időre kötött bérleti szerződés esetén a bérlőt előbérleti jog illeti meg.

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.

²⁴ Beiktatta a 4/2023. (II.23.) önkormányzati rendelet 5. § -a, hatályos 2023. február 27-től.

(5)²⁵ A képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt a határozott időre kötött bérleti szerződés esetén az opció biztosításáról. Amennyiben a bérlő él az opciós jogával, a bérleti szerződés hatályának meghosszabbításáról szóló megállapodást a bérbeadó szervezet a bérleti szerződésben foglaltakkal azonos feltételek szerint megkötí, ide nem értve azokat a rendelkezéseket, amelyeket jogszabály alapján módosítani szükséges.

11. A bérleti díj mértéke

²⁵ Beiktatta a 4/2023. (II.23.) önkormányzati rendelet 6. § -a, hatályos 2023. február 27-től. Módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 14. § -a, hatályos 2025. március 28-tól.

14. §²⁶ 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 díj alapján kell meghatározni. Versenyeztetési eljárás során bérbe adandó helyiség esetében a legalacsonyabb bérleti díj összegét a pályázati felhívásban kell megjelölni. A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a bérbeadói döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

14/A. §²⁷ (1) A bérleti szerződés megkötését megelőzően fizetendő óvadék – (2) bekezdésben foglaltak kivételével – mértéke a pályázati felhívásban megjelölt összeg, vagy pályázaton kívül bérbeadott helyiség esetében a bérbeadó szervezet által meghatározott, de legalább egyhavi bérleti díjnak megfelelő összeg.

(2) Nem kell óvadékot fizetni 180 napot meg nem haladó bérbeadás esetén.

(3) A bérleti jogviszony fennállása alatt a bérbeadó szervezet a befizetett óvadékot a bérleti díj, közös vagy üzemeltetési költség, a közüzemi díjtartozás, valamint a bérlemény rendeltetésellenes használatából eredő meghibásodás kijavítására felhasználhatja. Ebben az esetben a bérlőnek az óvadékot a bérleti szerződés szerinti összegre 30 napon belül fel kell töltenie.

(4)²⁸ Amennyiben a bérbeadó vagy a bérlő a bérleti szerződés bármilyen okból történő módosítását kezdeményezi, illetve amennyiben óvadék megfizetésére a szerződésmódosítást megelőzően nem került sor, a bérbeadó szervezet kötelezheti a bérlőt az óvadék összegének legalább egyhavi bérleti díj összegére történő feltöltésére.

(5) Az óvadék összegét a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság csökkentheti.

(6) Az egy évnél hosszabb időre kötött határozott idejű és a határozatlan idejű szerződések esetében a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt az óvadék legfeljebb 6 havi részletben történő megfizetésének engedélyezéséről. Ez esetben az első részletet a bérleti szerződés megkötéséig, a további részleteket a tárgyhó 10. napjáig kell megfizetni.

(7) A képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt az óvadék bankgaranciával vagy az Önkormányzatra engedményezett értékpapírral történő kiváltásáról.

(8) A bérleti jogviszony szerződésszerű megszűnése esetében az óvadék a bérleti jogviszony megszűnését követő 30 napon belül kerül visszautalásra.

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.

²⁶ Módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 15. § -a, hatályos 2025. március 28-tól.

²⁷ Beiktatta a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 15. § -a, hatályos 2025. március 28-tól.

²⁸ Módosította a 28/2025. (XII.11.) önkormányzati rendelet 4. § b) pontja, hatályos 2025. december 12-től.

(2)²⁹ Egy évet meghaladó időtartamú felfüggesztésről a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

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

12. A külön szolgáltatások díja

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

- a) vízellátás és csatornahasználat (szennyvízelszállítás) 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.
- h)³⁰ a nem lakáscélú helyiség után fizetendő üzemeltetési vagy közös költség alapjául szolgáló szolgáltatások biztosítása, amennyiben azokat az a)-g) pontok szerinti felsorolás nem tartalmazza.

(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.

(4)³¹ A külön szolgáltatás díját a bérlőnek a bérleti díjon felül kell megfizetni.

13. A bérleti szerződés megkötése

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

(2)³² A szerződést - a (2a) bekezdésben foglalt eset kivételével - a bérbeadói jogkör gyakorlójának döntése alapján lehet megkötni. A szerződést azzal kell megkötni, akit a bérbeadói jogkör gyakorlója bérlőként megjelöl.

²⁹ Módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 36. § b) pontja, hatályos 2025. március 28-tól.

³⁰ Beiktatta az 52/2017. (XII.20.) ö.r. 1. §, hatályos 2017. december 20-tól. Módosította a 4/2023. (II.23.) önkormányzati rendelet 10. § d) pontja, hatályos 2023. február 27-től.

³¹ Beiktatta a 4/2023. (II.23.) önkormányzati rendelet 7. § -a, hatályos 2023. február 27-től.

³² Módosította a 19/2023. (V.31.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdése, hatályos 2023. június 1-től.

(2a)³³ A bérbeadó szervezet a 180 napot meg nem haladó időtartamú bérleti szerződést a képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjon megköti. A szerződés időtartama 180 napon túl kizárólag versenyeztetési eljárás lefolytatását követően hosszabbítható meg.

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

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

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

a)³⁴ 180 napot meg nem haladó időtartamú bérleti szerződés esetében,

b)³⁵

c)³⁶a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság egyedi döntése alapján.

(5a)³⁷ Nem kell közjegyzői okiratot elkészíteni e rendelet 8. § (3) bekezdése alapján kötött bérleti szerződés esetén.

(6)³⁸ A 4. § (3) és (5) bekezdésében és az 5. §-ban meghatározott helyiség esetén a közjegyzői okirat elkészítése a bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele, ez alól a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság sem adhat felmentést. A képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt a közjegyzői okirat költségének megfizetése alóli felmentésről.

³³ Beiktatta a 19/2023. (V.31.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdése, hatályos 2023. június 1-től. Majd módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 16. § (1) bekezdése, hatályos 2025. március 28-tól.

³⁴ Hatályon kívül helyezte a 4/2023. (II.23.) önkormányzati rendelet 11. § c) pontja, hatálytalan 2023. február 27-től. Majd beiktatta a 19/2023. (V.31.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése, hatályos 2023. június 1-től. Majd módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 36. § c) pontja, hatályos 2025. március 28-tól.

³⁵ Hatályon kívül helyezte a 4/2023. (II.23.) önkormányzati rendelet 11. § c) pontja, hatálytalan 2023. február 27-től.

³⁶ Módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 36. § b) pontja, hatályos 2025. március 28-tól.

³⁷ Beiktatta a 22/2019. (V.06.) ör. 3. §, hatályos 2019. május 15-től.

³⁸ Módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 16. § (2) bekezdése, hatályos 2025. március 28-tól.

(7)³⁹ A bérleti jogviszony folytatása esetén a bérlő kérelmére a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt azon nyilatkozat kiadásáról, 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 valamely kedvezmény nem illeti 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 Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság döntése alapján a 17. § (4) bekezdése szerinti, közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatot kell tennie.

(8)⁴⁰ Bérbeadó köteles gondoskodni a zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer üzemeltetése esetén, az erre vonatkozó, a társasházakról szóló törvényben meghatározott tájékoztatás mindenki számára jól látható helyen történő közzétételéről.

18. § (1) ⁴¹A bérlő számára a szerződés megkötésére a bérbeadói döntésről szóló értesítés kézhezvételétől számított 15 munkanapot, a közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételére további 15 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 30 nappal meghosszabbíthatja, amely időtartam, mind a szerződés, mind a közjegyzői okirat aláírására vonatkozó időtartamot magában foglalja. 30 napot meghaladó határidő hosszabbításról a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

(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.

II/A. FEJEZET

AZ ÖNKORMÁNYZATI FELADATOKHOZ ÉS CÉLOKHOZ KAPCSOLÓDÓ TEVÉKENYSÉGET VÉGZŐ SZEMÉLYEK RÉSZÉRE ADHATÓ BÉRLETI DÍJ KEDVEZMÉNYRE VONATKOZÓ KÜLÖN SZABÁLYOK⁴²

13/A. A bérbeadás különös eljárási szabályai

18/A. § E fejezet alkalmazásában:

1. önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenység:
 - a) az egészségügyi prevenció, egészséges életmód segítése,
 - b) a szociális, karitatív feladat ellátása (hátrányos helyzetűek segítése),
 - c) a gyermekjóléti szolgáltatások és ellátások,
 - d) az oktatás és köznevelés,

³⁹ Módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 16. § (2) bekezdése, hatályos 2025. március 28-tól.

⁴⁰ Módosította a 42/2017. (X.26.) ö.r. 1. §, hatályos 2017. november 6-tól.

⁴¹ Módosította a 4/2023. (II.23.) önkormányzati rendelet 10. § e) és f) pontja, hatályos 2023. február 27-től. Majd módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 17. § -a, hatályos 2025. március 28-tól.

⁴² Beiktatta a 9/2022. (III.28.) ö.r. 1. §, hatályos 2022. április 1-től.

- e) a képzés, képességfejlesztés,
- f) a kulturális, közművelődési feladatok ellátása,
- g) ⁴³a közösségi tér,
- h) ⁴⁴a fenntartható városi élet,
- i) ⁴⁵a sport, ifjúsági ügy,
- j) ⁴⁶a nemzetiségi ügy,
- k) ⁴⁷az esélyegyenlőségre való törekvést segítő munka,
- l) ⁴⁸az idősekkel kapcsolatos tevékenység ellátása;

2. ⁴⁹önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző személy: adószámú magánszemély, egyéni vállalkozó vagy legalább 1 éve bejegyzett és működő, a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet, aki vagy amely a saját profiljának megfelelő, önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó, a kerület számára is hasznos feladatokat vállal, hozzájárulva ezzel Józsefváros fejlődéséhez, a kulturális és közösségi élet színesebbé tételéhez.

⁴³ Módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 18. § -a, hatályos 2025. március 28-tól.

⁴⁴ Módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 18. § -a, hatályos 2025. március 28-tól.

⁴⁵ Módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 18. § -a, hatályos 2025. március 28-tól.

⁴⁶ Módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 18. § -a, hatályos 2025. március 28-tól.

⁴⁷ Módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 18. § -a, hatályos 2025. március 28-tól.

⁴⁸ Beiktatta a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 18. § -a, hatályos 2025. március 28-tól.

⁴⁹ Módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 36. § d) pontja, hatályos 2025. március 28-tól.

18/B. § (1) E fejezet az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző személyek részére a helyiség kedvezményes bérleti díjon történő bérbeadásának és versenyeztetési eljárásának külön szabályait határozza meg.

(2) Az e fejezet szerint létrejött bérleti jog gyakorlása harmadik személynek nem ruházható át.

(3)⁵⁰ E fejezet rendelkezéseit kell alkalmazni abban az esetben is, ha a 2019. január 1. napját megelőzően kötött bérleti szerződése módosítását a bérlő az önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységére hivatkozással kezdeményezi. Ez esetben a szervezet a 3. melléklet szerinti éves szakmai tervét és a 4. melléklet szerinti éves szakmai beszámolóját a módosításra irányuló kérelmével együtt benyújtja, valamint az együttműködési megállapodás megkötését vállalja.

(4) Az e fejezet alapján megkötött bérleti szerződésnek tartalmaznia kell, hogy a bérleti jogviszony időtartama alatt a bérlő bérbeszámítással nem élhet, és a helyiség felújítására, karbantartására fordított beruházásait a bérbeadó semmilyen más módon nem téríti meg.

18/C. § (1)⁵¹ A képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt – a bérbeadó szervezet javaslatára – azon helyiség kijelöléséről, amely kedvezményes bérleti díjjal adható bérbe

a) a (2)-(5) bekezdés szerinti nyilvános pályázat útján, vagy

b) a bérleti szerződés (6) bekezdés szerinti módosításával.

(2)⁵² A helyiség bérbeadásáról szóló pályázat kiírásáról a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Társadalmi Ügyek Bizottság dönt.

(3) A helyiség bérbeadására irányuló pályázati kiírás tartalmazza:

a) a meghirdetett helyiség pontos címét – helyrajzi szám, település, utca, házszám, lépcsőház, emelet, ajtószám megjelölésével –,

b) a helyiség műszaki jellemzőit – alapterület, közművek, megközelíthetőség, fekvés megjelölésével –,

c) a benyújtására jogosultak körét, illetve azt, hogy egy bérleményre legfeljebb három bérlőtárs pályázhat,

d) a bírálati szempontjait, melyek között

da) legfeljebb 50%-os súllyal szerepeltethető a megajánlott bérleti díj összege,

db) amennyiben a helyiség alapterülete megengedi, legfeljebb 20%-os súllyal szerepeltethető, ha több szervezet bérlőtársként közösen pályázik,

dc)⁵³ legfeljebb 70%-os súllyal szerepeltethető a szervezet koncepcióterve,

e) a benyújtás határidejét, helyét és módját,

f) ⁵⁴ azt, hogy a bérleti szerződés legfeljebb 5 év határozott időre köthető, amely időtartam meghosszabbítható,

g) azt, hogy az ajánlati biztosíték összege a minimális bruttó bérleti díj összege, az óvadék összege a nyertes pályázó által ajánlott bérleti díj bruttó összegével megegyező mértékű,

h) a pályázati kiírás mellékleteként

⁵⁰ Módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 19. § -a, hatályos 2025. március 28-tól.

⁵¹ Módosította a 19/2023. (V.31.) önkormányzati rendelet 8. § (1) bekezdése, hatályos 2023. június 1-től. Majd módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 20. § (1) bekezdése, hatályos 2025. március 28-tól.

⁵² Módosította az 1/2023. (II.23.) sz. önk. rendelet 18. § b) pontja, hatályos 2023. március 1-től. Majd módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 20. § (1) bekezdése, hatályos 2025. március 28-tól.

⁵³ Módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 36. § e) pontja, hatályos 2025. március 28-tól.

⁵⁴ Módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 36. § f) pontja, hatályos 2025. március 28-tól.

- ha) az együttműködési megállapodás tervezetét,
 - hb)⁵⁵ a 3. melléklet szerint elkészítendő koncepcióterv sablonját,
 - hc) a bérleti szerződés tervezetét,
 - i) a bérleti szerződés megkötésének módját,
 - j) a kedvezmény nélküli bérleti díj összegét és
 - k) ⁵⁶ azt, hogy amennyiben a pályázati kiírásban előírt határidőig a helyiség bérbevételére nem érkezik pályázat, a pályázati határidő automatikusan 60 nappal meghosszabbodik.
- (4) A (3) bekezdés ha) alpontja szerinti együttműködési megállapodásnak legalább arra vonatkozóan kell kötelezettségvállalást tartalmaznia, hogy a szervezet
- a) a honlapján, sajtómegjelenéseiben köteles támogatóként feltüntetni az Önkormányzatot,
 - b) a nyilvános eseményeiről elektronikus úton értesítést, meghívót küld az Önkormányzat részére,
 - c) a helyiségben folyamatosan folytatja a szakmai tervben megjelölt tevékenységeket,
 - d) ⁵⁷ a szervezet minden év december 31. napjáig tárgyévvel megelőző évről éves beszámolót, a tárgyévről éves szakmai tervet nyújt be.

⁵⁵ Módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 36. § g) pontja, hatályos 2025. március 28-tól.

⁵⁶ Módosította a 4/2023. (II.23.) önkormányzati rendelet 10. § g) pontja, hatályos 2023. február 27-től.

⁵⁷ Módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 36. § h) pontja, hatályos 2025. március 28-tól.

(5) A (3) bekezdés k) pontja esetén a határidő meghosszabbodásáról szóló hirdetményt a bérbeadó szervezet a mindenkori versenyeztetési szabályzatnak megfelelően közzéteszi.

(6)⁵⁸ Pályázat nélkül, e fejezet szerinti kedvezményes díjjal adható bérbe helyiség annak a bérlőnek, aki a 2019. január 1. napját megelőzően kötött bérleti szerződése módosítását kezdeményezi, és módosítási kérelmében igazolja, hogy az e fejezetben előírtaknak megfelel és az e fejezetben meghatározott kötelezettségeket vállalja.

(7)⁵⁹ A képviselő-testület által átruházott hatáskörben a polgármester dönt a helyiség kedvezményes bérleti díjon történő bérbeadásáról a 180 napot meg nem haladó időtartamú bérleti szerződés esetében.

18/D. §⁶⁰ A pályázat eredményéről, a bérbeadásról, a bérleti szerződés 18/C. § (6) bekezdése szerinti módosításáról és az együttműködési megállapodás megkötéséről a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Társadalmi Ügyek Bizottság dönt. Az együttműködési megállapodásnak tartalmaznia kell az éves beszámoló és az éves szakmai terv benyújtásának elmulasztásából adódó jogkövetkezményeket is.

18/E. §⁶¹ (1) A nyertes pályázó a tárgyévről szóló éves szakmai beszámolóját és a tárgyévet követő évre vonatkozó éves szakmai tervét – a 3. és 4. melléklete szerint – minden év december 31. napjáig köteles benyújtani. Amennyiben a bérleti szerződés és az együttműködési megállapodás tárgyévet megelőző évben került megkötésre, akkor az éves szakmai beszámoló törtévre vonatkozik.

(2) A képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Társadalmi Ügyek Bizottság dönt a tárgyévet megelőző évről szóló éves szakmai beszámolóról és a tárgyévre vonatkozó éves szakmai tervről. Amennyiben a Társadalmi Ügyek Bizottság nem hoz döntést a benyújtott éves szakmai beszámolóról és tervről, a tárgyévre a korábban megállapított kedvezményes bérleti díj hatályban marad.

(3) Amennyiben az együttműködési megállapodás feltételei már nem állnak fenn, a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Társadalmi Ügyek Bizottság a bérletidíj-kedvezményt megvonhatja vagy a bérleti szerződést felmondhatja.

13/B. A bérleti díjkedvezményre vonatkozó külön szabályok

18/F. § A helyiség minimális kedvezményes bérleti díja a mindenkori közös költség vagy a mindenkori üzemeltetési költség összege.

18/G. § (1) Kedvezményes bérleti díj nem adható annak a szervezetnek, akinek a kedvezményes bérleti díjról szóló döntés meghozatalakor a bérbeadóval szemben tartozása áll fenn.

(2) Az elengedett nettó bérleti díjat a szervezet támogatásként köteles kezelni.

(3) A kedvezményes bérleti díj megállapításával elengedett bérleti díj összege az Önkormányzat által nyújtott közvetett támogatásnak minősül, melyről szóló analitikus nyilvántartást a bérbeadó szervezet köteles vezetni és az Önkormányzat részére erről adatot szolgáltatni.

18/H. § A kedvezményes bérleti díj mellett a bérlő szervezetnek a közös költséget, vagy az üzemeltetési költséget és a helyiség után fizetendő közüzemi és kölönszolgáltatási díjakat is meg kell fizetnie.

⁵⁸ Beiktatta a 19/2023. (V.31.) önkormányzati rendelet 8. § (2) bekezdése, hatályos 2023. június 1-től. Majd módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 20. § (2) bekezdése, hatályos 2025. március 28-tól.

⁵⁹ Beiktatta a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 20. § (2) bekezdése, hatályos 2025. március 28-tól.

⁶⁰ Beiktatta a 19/2023. (V.31.) önkormányzati rendelet 9. §-a, hatályos 2023. június 1-től. Majd módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 21. § -a, hatályos 2025. március 28-tól.

⁶¹ Módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 22. § -a, hatályos 2025. március 28-tól.

III. FEJEZET

A BÉRBEADÓI HOZZÁJÁRULÁS SZABÁLYAI

14. A bérbeadói hozzájárulás közös szabályai

19. § (1)⁶² A befogadáshoz, az albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez és a bérleti jog átruházáshoz való bérbeadói hozzájárulás szabályait a rendelet hatálybalépésekor már fennálló és a rendelet alapján kötött szerződésekre egyaránt alkalmazni kell, ha a hozzájárulás iránti kérelmet e rendelet hatálybalépése után terjesztik elő a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság részére.

(2)⁶³ A bérbeadói hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról – a (4) bekezdésben foglaltak kivételével – a Pénzügyi és Tulajdonosi 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 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben arra a bérleti szerződés megkötésekor nem került sor,
 - d)⁶⁴ a már befizetett óvadék feltöltését az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékéig, vagy ha óvadék befizetésére korábban nem került sor a 14. § (4) bekezdés szerint óvadékot megfizeti.
- (4)⁶⁵ A képviselő-testület által átruházott hatáskörben a polgármester dönt – a bérlő kérelmére – a nem lakás céljára szolgáló helyiség székhelyként vagy telephelyként történő használatához szükséges hozzájárulásról.

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

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

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

⁶² Módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 36. § a) pontja, hatályos 2025. március 28-tól.

⁶³ Módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 23. § § (1) bekezdése, hatályos 2025. március 28-tól.

⁶⁴ Módosította a 28/2025. (XII.11.) sz. önkormányzati rendelet 4. § c) pontja, hatályos 2025. december 12-től.

⁶⁵ Beiktatta a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 23. § (2) bekezdése, hatályos 2025. március 28-tól.

(4)⁶⁶ Ha a bérbeadói hozzájárulás alapján a bérleti szerződést módosítani kell, vagy más, a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos megállapodást kell kötni, a bérbeadói jognyilatkozat akkor lép hatályba, ha a szerződésmódosítás 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. A 30 napot meghaladó határidő hosszabbításról a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

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

15. A bérleti jog átruházáshoz és cseréjéhez való bérbeadói hozzájárulás

21. § (1)⁶⁷ Bérleti jog átruházása és cseréje, 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 képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt a szerződéskötési díj mérsékléséről és elengedéséről.

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

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

16. A befogadáshoz és az albérletbe adáshoz való bérbeadói hozzájárulás

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

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

⁶⁶ Módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 24. § -a, hatályos 2025. március 28-tól.

⁶⁷ Módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 25. § -a, hatályos 2025. március 28-tól.

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

(4)⁶⁸ A helyiség albérlésbe adásához akkor lehet hozzájárulni, ha a bérlő az albérlésbe adás idejére emelt bérleti díjként megfizeti az albérlésbe adott helyiségrészre eső emelt bérleti díjat. A képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt az emelt bérleti díj összegéről, amelynek összege a bérleti díj összegének legalább másfélszerese, de legfeljebb háromszorosa.

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

(6)⁶⁹ A befogadás célja a helyiség vagy a helyiség egy meghatározott része használatának a bérbeadó által történő biztosítása állandó gazdasági tevékenység folytatása céljából.

(7)⁷⁰ A hozzájárulás feltétele a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő módosítása, mely szerint a bérleti díj mértéke 25 %-kal emelkedik.

(8)⁷¹ A bérlő a befogadottnak ingyenesen is biztosíthatja a helyiség használatát, de a (7) bekezdésben foglaltakat ebben az esetben is alkalmazni kell.

IV. FEJEZET

A BÉRLETI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA

17. A bérbeadó jogkör gyakorlása

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

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

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

⁶⁸ Módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 26. § -a, hatályos 2025. március 28-tól.

⁶⁹ Beiktatta a 6/2018. (V.03.) ör. 1. §, hatályos 2018. május 3-án 15.00 órától, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁷⁰ Beiktatta a 6/2018. (V.03.) ör. 1. §, hatályos 2018. május 3-án 15.00 órától, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

⁷¹ Beiktatta a 6/2018. (V.03.) ör. 1. §, hatályos 2018. május 3-án 15.00 órától, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

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

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

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

- a) a bérlőnek az Önkormányzattal, a 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 vagy a vagyonkezelő a helyiséggel, vagy a helyiségben végzett tevékenységgel kapcsolatban a bérleti jogviszonnyal összefüggő kötelezettségének teljesítésére felszólította, amíg ennek a bérlő nem tesz eleget.

(2)⁷² A bérleti szerződés módosításakor a szerződés módosítása feltételhez köthető. A bérbeadó feltételként előírhatja, hogy a bérlő vállalja különösen

- a) a szerződés módosításától kezdődően az újonnan megállapított bérleti díj megfizetését,
- b) a szerződés módosítását követően a bérleti díjnak évente, január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével növelt megfizetését,
- c) a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben az a bérleti jogviszony létrejöttének feltételeként előírt,
- d) az óvadék összegének a 14. § (4) bekezdés szerinti kiegészítését, illetve
- e) a szerződés módosításától kezdődően a részére megállapított közös vagy üzemeltetési költség megfizetését.

18. 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.

19. 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, valamint e rendelet 2. melléklete alapján módosítható.

⁷² Módosította a 28/2025. (XII.11.) sz. önk. rendelet 2. §-a, hatályos 2025. december 12-től.

(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 következő kikötéseket:

- 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 mindenkori 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 az (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 helyiséghez hasonló adottságú helyiséget ad bérbe a bérlőnek, a megszűnő szerződésben foglaltakkal azonos feltételekkel.

(3) Ha a szerződés az (1) bekezdés a) vagy b) pontjában megjelölt okból szűnik meg és a bérelt helyiséghez hasonló adottságú helyiség nem áll rendelkezésre és a bérlő elfogadja – vagy a bérlő kéri –, az Önkormányzat a bérelt 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, és 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 egyezségét, a bérbeadó engedélyét és a bérbeadói hozzájárulást, valamint annak feltételeit a szerződésben módosítással, kiegészítéssel rögzíteni kell.

20. A szerződés módosításának írásba foglalása

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

(2) Ha a bérleti szerződést ki kell egészíteni vagy módosítani kell, vagy 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.

21. Határozott idejű bérleti szerződés meghosszabbítása

29. §⁷³ Határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására e 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 képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

V. FEJEZET

A SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSÉRE VONATKOZÓ EGYES SZABÁLYOK

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

30. § (1)⁷⁴ A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről, és emiatt másik helyiség bérbeadásáról vagy pénzbeli térítés fizetéséről a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

⁷³ Módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 36. § i) pontja, hatályos 2025. március 28-tól.

⁷⁴ Módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 36. § b) pontja, hatályos 2025. március 28-tól.

(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)⁷⁵ 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. A jelen bekezdésben nem szabályozott beszámításról szóló döntést a képviselő-testület a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságra ruházza át.

(4) Ha a (2)-(3) bekezdés szerint szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén ellenérték fizethető, az Önkormányzat a helyiség értékének legfeljebb 100 százalékáig 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 értékkülönbötet köteles az Önkormányzatnak megfizetni.

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

31. § (1)⁷⁶ A bérlő, jogszerű használó elhelyezésére vonatkozó önkormányzati kötelezettség esetén a cserehelyiség biztosítása helyett pénzbeli térítés megfizetéséről szóló ajánlatról a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

(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 értékkülönbötet Önkormányzat javára történő megfizetését igényelni kell.

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

⁷⁵ Módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 27. § -a, hatályos 2025. március 28-tól.

⁷⁶ Módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 28. § -a, hatályos 2025. március 28-tól.

24. A bérleti jogviszony megszüntetése rendkívüli felmondással

33. § (1)⁷⁷ A bérlőnek felróható okból a bérbeadó a Ptk. valamint az Ltv. 24. és 25. §-a 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 alkalmazásával – határidő kitűzésével – fel kell hívni a helyiség rendeltetészerű használatára.

(4)⁷⁸ A képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt az (1) bekezdés szerinti felmondásról.

(5)⁷⁹ Bérlő köteles a bérlemény közvetlen környezetében akár a bérlő vagy tagja, dolgozó, üzleti partnerei, ügyfelei által tanúsított, a közösségi együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartásokat, az önkormányzat közterület felügyeletét ellátó szerve felé haladéktalanul bejelenteni. Amennyiben Bérlő ezen kötelezettségét neki felróható okból megszegi, bérbeadó jogosult a bérleti szerződés (1) bekezdés szerinti felmondására.

34. § 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 rendez a bérbeadónak, a bérlő kérésére a bérbeadó szervezet a bérleti jogviszony felmondását visszavonhatja.
- b) ⁸⁰amennyiben 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, a bérbeadó szervezet javaslata alapján a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt új bérleti jogviszony létesítéséről,
- c) ⁸¹a bérleti jogviszony felmondását követően új bérleti szerződés nem létesíthető azzal, akinek bérleti jogviszonya bérletidíj-tartozás rendezését követően egy alkalommal már helyreállításra került, kivéve, ha kérelemre, egyedi mérlegelés alapján a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt új bérleti jogviszony létesítéséről.

VI. FEJEZET

A HELYISÉG ÁTADÁSA A BÉRLŐNEK ÉS VISSZAVÉTELE

⁷⁷ Módosította a 34/2014. (IX.01.) sz. önk. rendelet 2. §-a, hatályos 2014. szeptember 1-jétől.

⁷⁸ Módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 29. § -a, hatályos 2025. március 28-tól.

⁷⁹ Beiktatta a 34/2014. (IX.01.) sz. önk. rendelet 3. §-a, hatályos 2014. szeptember 1-jétől.

⁸⁰ Módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 30. § -a, hatályos 2025. március 28-tól.

⁸¹ Módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 30. § -a, hatályos 2025. március 28-tól.

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 rendeltetészerű 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 örökös 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)⁸² A bérlőnek kell gondoskodnia a helyiség homlokzatának karbantartásáról, a helyiség burkolatának, nyílászárójának és berendezésének a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetve cseréjéről. Az államháztartás rendszerébe tartozó bérlő esetében jelen bekezdésben foglaltaktól történő eltérést a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

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

25. A helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele, átalakítása, korszerűsítése

39. § (1)⁸³ A képviselő-testület által átruházott hatáskörben a polgármester dönt megállapodás megkötéséről a bérlővel, amennyiben a bérlő vállalja, hogy a helyiséget rendeltetésszerű használatra alkalmassá teszi, átalakítja, bővíti vagy korszerűsíti.

(2)⁸⁴ A bérlő kérelmére a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt a helyiséggel 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 helyiségnek a helyiség bővítésére történő felhasználásáról.

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

(4)⁸⁵ A munkálatok megkezdése előtt a hatóságok és a társasház engedélyét be kell szerezni, amelyhez a bérbeadó nevében a tulajdonosi hozzájárulás kiadásáról a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a polgármester dönt.

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

⁸² Módosította a 16/2016.(VI.02.) önkormányzati rendelet 2. §, hatályos 2016. június 3-tól. Majd módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 31. § -a, hatályos 2025. március 28-tól.

⁸³ Módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 32. § (1) bekezdése, hatályos 2025. március 28-tól.

⁸⁴ Módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 32. § (1) bekezdése, hatályos 2025. március 28-tól.

⁸⁵ Módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 32. § (2) bekezdése, hatályos 2025. március 28-tól.

(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)⁸⁶ A képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt megállapodás megkötéséről az Önkormányzat költségére történő átalakításról, korszerűsítésről az Önkormányzat költségvetésében e célra tervezett előirányzat terhére. 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, vagy az engedélyektől eltérő kialakítás esetén a bérlőnek az eredeti állapot szerinti, vagy az engedélyeknek megfelelő helyreállítási kötelezettségét.

(2)⁸⁷

(3)⁸⁸ Az Önkormányzat nevében a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság döntése alapján a bérbeadó szervezet köt megállapodást a bérlővel.

VIII. FEJEZET

A BÉRBE SZÁMÍTÁS

41. §⁸⁹

42. §⁹⁰

IX. FEJEZET

⁸⁶ Módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 32. § (4) bekezdése, hatályos 2025. március 28-tól.

⁸⁷ Hatályon kívül helyezte a 4/2023.(II.23.) önk. rendelet 11. § d) pontja, hatálytalan 2023. február 27-től.

⁸⁸ Módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 36. § a) pontja, hatályos 2025. március 28-tól.

⁸⁹ Hatályon kívül helyezte a 49/2015.(XII.03.) önk. rendelet 1. §-a 2015. december 4-től.

⁹⁰ Hatályon kívül helyezte a 49/2015.(XII.03.) önk. rendelet 1. §-a 2015. december 4-től.

A BÉRLETTEL KAPCSOLATOS EGYÉB SZABÁLYOK

26. Bérlőkijelölési jog biztosítása

43. § (1)⁹¹ Bérlőkijelölési jog biztosításáról – pénzbeli térítés ellenében – és az erről szóló megállapodás feltételeiről, ide nem értve a jogszabályon alapuló bérlő kijelölési jogot, a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi 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.

(3)⁹² A bérlőkijelölési jog jogosultjával a bérbeadó szervezet a jelen rendelet rendelkezései alapján köti meg a bérleti szerződést, a bérleti díjakról szóló képviselő-testületi határozat szerint számított bérleti díjmértékkel.

27. A bérbeadó képvisellete

44. § (1)⁹³ A képviselő-testület vagy a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság hatáskörébe tartozó döntéssel kapcsolatos 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, az adott költségvetési szerv végzi azokat a feladatokat, amelyeket más helyiségek esetében a bérbeadó szervezet lát el.

28. Fizetési kötelezettség halasztása, részletfizetés, és a kamat⁹⁴

45. § (1) A bérbeadó szervezet a bérlő, a volt bérlő, a bérleményt jogcím nélkül használó lejárt esedékességű tartozása rendezésére kérelem alapján a 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 és a kamat mérsékléséről szóló megállapodást a bérbeadó szervezet köti meg.

⁹¹ Módosította a 4/2023.(II.23.) önk. rendelet 8.§ (1) bekezdése, hatályos 2023. február 27-től. Majd módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 36. § b) pontja, hatályos 2025. március 28-tól.

⁹² Beiktatta a 4/2023.(II.23.) önk. rendelet 8.§ (2) bekezdése, hatályos 2023. február 27-től.

⁹³ Módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 33. § -a, hatályos 2025. március 28-tól.

⁹⁴ Módosította a 13/2020.(IV.08.) önk. rendelet 1.§-a, hatályos 2020. április 09. napjától. Rendelkezéseit a hatályba lépését követően benyújtott kérelmek esetében kell alkalmazni.

(2) Fennálló bérleti jogviszony esetén a részletfizetés időtartama a bérleti jogviszonyból még hátralévő időre, de legfeljebb 24 hónapra szólhat. Ebben az 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 hónap lehet. A bérleményt jogcím nélkül használó köteles vállalni, hogy a havi törlesztő részletek befizetése mellett az esedékessé váló havi használati díjat is megfizeti.

(4)⁹⁵ 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 Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság külön döntése nélkül a bérbeadó szervezet adja ki, és kéri fel a végrehajtot a részletfizetési megállapodás módosítására.

(5)⁹⁶ Az (1) bekezdésben foglaltaknál kisebb összegű vagy az (1)-(4) bekezdésben foglaltaknál hosszabb időtartamú részletfizetés engedélyezéséről, valamint a kamat mérsékléséről és elengedéséről a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

45/A. §⁹⁷

28. A helyiség használati díja

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

29. A bérleti jogviszony szünetelése

47. § (1)⁹⁸ 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 képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

(2)⁹⁹ A szünetelés ideje alatt a bérlőnek legalább a társasházi közös költséggel azonos költségtérítést kell fizetnie, nem társasházban lévő helyiség esetében, pedig a bérbeadó épületre fordított költségének területarányosan megállapított arányos részét. A bérlőnek meg kell fizetnie továbbá a különszolgáltatási díjat és a közüzemi szolgáltatással kapcsolatban felmerülő költséget. Ettől eltérni csak tartósan üres helyiség esetén lehet, amelynek jóváhagyásáról a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

⁹⁵ Módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 36. § a) pontja, hatályos 2025. március 28-tól.

⁹⁶ Módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 34. § -a, hatályos 2025. március 28-tól.

⁹⁷ Beiktatta a 13/2020.(IV.08.) önk. rendelet 2.§-a, hatályos 2020. április 09. napjától. Rendelkezéseit a hatályba lépését követően benyújtott kérelmek esetében kell alkalmazni. Hatályon kívül helyezte a 4/2023.(II.23.) önk. rendelet 11. § e) pontja, hatálytalan 2023. február 27-től.

⁹⁸ Módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 36. § b) pontja, hatályos 2025. március 28-tól.

⁹⁹ Módosította a 10/2025. (III.27.) sz. önkormányzati rendelet 35. § -a, hatályos 2025. március 28-tól.

(3) A szünetelés időtartamát, feltételeit, a bérlőre háruló kötelezettségeket megállapodásban kell rögzíteni. A megállapodásban 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.

30. A bérlemények ellenőrzése

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

31. 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.

X. FEJEZET

ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

50. § (1) Ez a rendelet 2013. június 20-án lép hatályba.

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

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

(4) E rendelet hatálybalépése után kért bérbeadói hozzájárulásra e rendelet hatálybalépése előtt kötött bérleti szerződések esetében is e 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) E rendelet hatálybalépése előtt előterjesztett, a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésére irányuló kérelmeket a rendelet alapján kell elbírálni.

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

(8)¹⁰⁰ A 2018. január 1. előtt létrejött bérleti szerződés esetében a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság döntése alapján a bérbeadó szervezet kezdeményezi és végrehajtja a bérleti szerződés módosítását.

(9)¹⁰¹ A 2018. január 1. előtt létrejött bérleti szerződés esetében e rendeletet az alábbi eltérésekkel kell alkalmazni:

- a) különös méltánylást érdemlő esetben a bérlő kérelmére a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt a közös költség összegének Önkormányzat általi részben vagy egészben történő átvállalásáról és a bérleti díj mérsékléséről;
- b) a bérlőnek a bérleti szerződés módosításakor a 17. § (4) bekezdés szerinti, a bérleti jogviszonyból mindenkor fennálló tartozás mértékére a bérbeadó nyilvántartásai alapján készült, közjegyzői okiratba foglalt ténytanúsítványt nem kell tennie.

¹⁰⁰ Beiktatta a 28/2025. (XII.11.) sz. önk. rendelet 3. §-a, hatályos 2025. december 12-től.

¹⁰¹ Beiktatta a 28/2025. (XII.11.) sz. önk. rendelet 3. §-a, hatályos 2025. december 12-től.

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 igazolás 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 vagy 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, a közterület-felügyelet értesítésére vonatkozó kötelezettségét,
- 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

¹⁰² Módosította a 16/2016.(VI.02.) önkormányzati rendelet 3. §, hatályos 2016. június 3-tól. Majd módosította a 42/2017. (X.26.) ör. 2. §, hatályos 2017. november 6-tól.

készült ténytanúsítványt, valamint azt is, hogy a tartozás elismerő nyilatkozat nélkül a bérleti szerződés nem lép érvénybe

Társbérlet 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 létrejöttkor, 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 vagyongazdálkodó 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.

4. Az államháztartás rendszerébe tartozó bérlő esetében a hatáskörrel rendelkező bizottság az 1.-3. pontban foglaltaktól eltérően dönthet.

5. zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer üzemeltetése esetén, az erre vonatkozó, a társasházakról szóló törvényben meghatározott tájékoztatást és az adatkezelési szabályokat.

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 eljárását 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 eljárását 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 szövegtervezetét.

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 ismételten 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.

Szakmai terv

I. Adatlap

Név:	
Cím/Székhely:	
Értesítési cím:	
Adószám:	
Képviselőre jogosult neve, beosztása:	
E-mail cím:	
Mobil szám:	
Weboldal és/vagy facebook oldal elérhetősége:	

II. Általános bemutatás

[Ebben a címben a szervezet, személy bemutatja

- általános tevékenységét
- kiterjedtségét
- felépítését
- partnereit
- vezetőit (szakmai bemutatás)
- elismerések, díjak
- stb.]

III. Stratégia és tevékenység bemutatása

[Ebben a címben kerül bemutatásra, hogy a szervezet/személy milyen tevékenységeket kíván végezni.

A tervnek külön ki kell térnie:

- milyen eseményeket, programokat tervez Józsefvárosban.
- mekkora költséget jelent a megvalósítás (becsült összeg)
- a helyiséget milyen formában használja, ez mennyiben segíti majd a tevékenysége megvalósítását, mennyiben lesz szüksége a helyiség használatára. Ki kell fejtenie, mennyiben segítené a helyiség a tevékenysége folytatását, miért van szüksége a helyiségre.]

IV. Cselekvési terv

[Ebben a címben kerül bemutatásra, hogy a szervezet/személy munkájából a józsefvárosi lakosság hogyan fog részesedni. Be kell mutatni, hogy:

- a tevékenység mennyiben hasznos a józsefvárosi lakosság számára, milyen, a lakosság által is érzékelhető problémát kíván orvosolni,
- a tevékenységgel elérni kívánt józsefvárosi lakosok számát/arányát,
- a helyiség mennyiben játszik szerepet abban, hogy Józsefváros lakosságát elérjék. milyen formában tájékoztatja az Önkormányzatot az eseményeiről

¹⁰³ Beiktatta a 9/2022. (III. 28.) önkormányzati rendelet 2.§, hatályos 2022. április 1-től. Majd módosította a 4/2023. (II.23.) önkormányzati rendelet 9.§ (1) bekezdése, hatályos 2023. február 27-től.

- *milyen formában jeleníti meg az Önkormányzatot partnereként.]*
Kelt, [hely, dátum]

.....
[szervezet, személy neve]
[szervezet, személy képviselője]

V. Mellékletek

[Ebben a címben kerül csatolásra a címben taglaltak alátámasztására, igazolására szolgáló dokumentációk, kimutatások, stb. Nem kötelező.]

4. melléklet a 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelethez¹⁰⁴
Éves beszámoló

I. Adatlap

Név:	
Cím/Székhely:	
Értesítési cím:	
Adószám:	
Képviselőre jogosult neve, beosztása:	
E-mail cím:	
Mobil szám:	
Weboldal és/vagy facebook oldal elérhetősége:	

II. Általános bemutatás

[Ebben a címben a szervezet, személy bemutatja

- *általános tevékenységét*
- *kiterjedtségét*
- *felépítését*
- *partnereit*
- *vezetőit (szakmai bemutatás)*
- *elismerések, díjak*
- *stb.]*

III. Tevékenység bemutatása

[Ebben a címben kerül bemutatásra, hogy az elmúlt egy évben a szervezet/személy milyen tevékenységet végzett.

A beszámolóknak külön ki kell térnie:

- *Az előző év szakmai tervében milyen eseményekkel, programokkal stb. számolt, ezek mennyiben valósultak meg, ezek elmaradásának, módosításának okaira.*
- *Azokra a tevékenységekre, amiket a terven fölül valósított meg.*
- *Mekkora költséget jelentett a megvalósítás.*
- *A helyiséget milyen formában használta, ez mennyiben segítette a tevékenysége megvalósítását, mennyiben volt szüksége a helyiség használatára.*
- *Milyen formában tájékoztatta az Önkormányzatot az eseményeiről.*
- *Milyen formában jelentette meg az Önkormányzatot partnereként.]*

IV. Önértékelés

[Ebben a címben kerül bemutatásra, hogy a szervezet, személy munkájából a józsefvárosi lakosság hogyan részesedett.

Az értékelésnek ki kell terjednie legalább:

- *a szakmai tervben milyen elképzeléseket vázolt azzal kapcsolatban, hogy a józsefvárosi lakosság hogyan részesedik a tevékenységeből, ehhez képest ez mennyiben módosult.*

¹⁰⁴ Beiktatta a 9/2022. (III. 28.) önkormányzati rendelet 2.§, hatályos 2022. április 1-től. Majd módosította a 4/2023. (II.23.) önkormányzati rendelet 9.§ (2) bekezdése, hatályos 2023. február 27-től.

- a tevékenységgel elért, vagy elérhető józsefvárosi lakosok számára/arányára (becsült szám).]

Kelt, [hely, dátum]

.....
[szervezet, személy neve]
[szervezet, személy képviselője]

Indokolás

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 albérló 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.