

A kihirdetés módja: kifüggesztés
A kihirdetés napja: 2013. június 20.

Rimán Edina
jegyző

**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**

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

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya

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

(2)¹ 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,

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

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

2. A bérbeadói jogok gyakorlása és a bérbeadói kötelezettségek teljesítése

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

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

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

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

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

3. Értelmező rendelkezések

3. § E rendelet alkalmazásában:

- a) Beköltözhető forgalmi érték: az Önkormányzat ingatlan-vagyonkataszterében nyilvántartott érték, vagy a helyiség tulajdonjogának bérleti vagy más használati joggal nem terhelt – vagy az ilyen jogokat figyelmen kívül hagyva – és helyiség üres (kiürített) állapotában – vagy üres (kiürített) állapotát feltételezve – megállapított forgalmi értéke, amit az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló rendeletben foglaltak szerint kell megállapítani – s a bérlő javára az értéknövelő beruházásokat figyelembe venni – valamint az értékbecslést felülvizsgáltatni azzal, hogy az értékbecslést az Önkormányzat készíteti el.
- b) A HVT terület: az Önkormányzat helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) 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)² Államháztartás rendszerébe tartozó szerv: az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 3. §-ban meghatározott szerv.

II. FEJEZET

A HELYISÉGEK BÉRBEADÁSA

4. A bérbe adható helyiségek

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

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

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

² Beiktatta a 16/2016.(VI.02.) önkormányzati rendelet 1. §, hatályos 2016. június 3-tól.

(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)³ Nem adható bérbe a helyiség, amennyiben

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

b) a kérelemben végezni kívánt tevékenység raktározás olyan utcai földszinti helyiség esetében, amelynek alapterülete a 100 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)⁴ 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. § E rendelet hatályba lépésekor tartósan, legalább 6 hónapja üresen álló helyiségek esetén a bérbeadó szervezet javaslatára a hatáskörrel rendelkező bizottság dönt a hasznosítás érdekében szükséges intézkedésekről (átalakítás, csatolás, felújítás, stb.), a helyiség hasznosítása során a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni. A bérbeadó szervezet akkor tehet javaslatot a helyiséghasznosítás egyéb módjára, ha a helyiség bérbeadása a rendeletben foglaltak alapján eredménytelen.

5. A bérbeadás módja

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

a) a beköltözhető forgalmi értéke eléri vagy meghaladja a 25 millió forintot,

³ 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.

⁴ Módosította a 6/2017. (III.09.) önk. rendelet 1. §, hatályos 2017. március 9-től.

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

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

6. A bérlő személye

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

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

(3)⁵ A Képviselő-testület határozatában megállapíthatja azon természetes személyek körét, akikkel - közszolgálati vagy munkaviszonyukra tekintettel – a bérbeadó szervezet a Képviselő-testület határozatában foglalt feltételek teljesülése esetén teremgarázsban, mélygarázsban és parkolóházban található gépkocsi beálló vonatkozásában bérleti szerződést köt.

7. Bérbeadás bérlőtársak részére

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

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

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

8. Bérbeadás társbérlők részére

10. § (1) A bérbeadó a helyiséget több bérlő részére úgy is bére 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).

⁵ Beiktatta a 22/2019. (V.06.) ö. 1. §, hatályos 2019. május 15-től.

Társbérletként bérbe adható az a helyiség is, amely az ingatlan-nyilvántartás szerint egy külön tulajdoni illetőséget alkot, de két vagy több, önállóan megközelíthető, önálló közművekkel és mérőórákkal rendelkező helyiségrészekből áll.

(2) A társbérletkötő önálló bérletnek minősülnek, jogukat önállóan gyakorolják, és kötelezettségeiket önállóan teljesítik.

(3) Az egyes bérletkötők 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 bérletkötők bármelyike bérleti szerződésének megszűnése a többi bérletkötő bérleti szerződését nem érinti.

9. A helyiségben végezhető tevékenység

11. § Új bérbeadás esetén a helyiségben végezhető tevékenység meghatározásáról a bérletkötő kiválasztása során kell dönteni. A szerződés megkötésére kiválasztott bérletkötőt 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 bérletkötőnek kell beszereznie. A bérbeadás során ezért az Önkormányzat nem szavatolja, hogy bérletkötő a helyiségben az általa kívánt tevékenységet folytathatja.

10. A bérbeadás időtartama

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

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

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

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 bérletkötő kérelmére módosítható.

(2) Értékesítésre kijelölt épületben lévő helyiség kizárólag egy éves, határozott időtartamra adható bérbe azzal, hogy a leendő bérletkötő 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.

11. A bérleti díj mértéke

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

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

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

(3)⁶

(4)⁷ A hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult a (2) és a (7) bekezdés szerinti óvadék összegének mérséklésére.

(4a)⁸ A hatáskörrel rendelkező bizottság az egy évnél hosszabb időre kötött határozott idejű vagy határozatlan idejű szerződéseknél jogosult a (2) és (7) bekezdés szerinti óvadék megfizetését legfeljebb 6 havi részletben engedélyezni. Az első részletet a bérleti szerződés megkötéséig kell megfizetni, a többi részletet a tárgyható 10. napjáig.

(5) Az óvadék a hatáskörrel rendelkező bizottság döntése alapján bankgaranciával, vagy az Önkormányzatra engedményezett értékpapírral kiváltható.

⁶ Hatályon kívül helyezte a 28/2018. (X.11.) ör. 1. §-a 2018. október 12-től.

⁷ Módosította a 7/2014. (III.08.) számú önkormányzati rendelet 2. §, 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

⁸ Módosította a 7/2014. (III.08.) számú önkormányzati rendelet 3. §, 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

(5a)⁹ Nem kell óvadékot fizetnie a bérlőnek e rendelet 8. § (3) bekezdése alapján kötött bérleti szerződés esetén.

(6) A befizetett óvadék ¹⁰a bérleti szerződés lejártakor visszajár, ha a bérlőnek nincs semmiféle hátraléka és a helyiséget megfelelő állapotban adja vissza bérbeadónak. A bérleti jogviszony ideje alatt a bérbeadó jogosult az óvadékot a bérleti díj és az ezzel összefüggő közüzemi tartozásra, valamint a rendeltetésellenes használatból eredő meghibásodások kijavítására felhasználni. Ebben az esetben a bérlőnek az óvadékot az eredeti összegre fel kell töltenie.

(7)¹¹ Amennyiben a felek a bérlő kezdeményezésére a bérleti szerződést bármilyen okból módosítják, a bérlő a már befizetett óvadék összegét köteles feltölteni a bérleti szerződés módosításának időpontjában érvényes bruttó bérleti díj (2) bekezdés szerint számított összegére. A bérlő a bérleti szerződés módosításának időpontjában érvényes bruttó bérleti díj összegével a (2) bekezdés szerint kiszámított óvadék megfizetésére kötelezett, ha óvadék megfizetésére korábban nem került sor.

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

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

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

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

12. A külön szolgáltatások díja

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

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

⁹ Beiktatta a 22/2019. (V.06.) ö. 2. §, hatályos 2019. május 15-től.

¹⁰ Hatályon kívül helyezte a 28/2018. (X.11.) ö. 2. §-a 2018. október 12-től.

¹¹ Módosította a 7/2014. (III.08.) számú önkormányzati rendelet 4. §, 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

g) a házi szemét elszállíttatása.

h)¹² a nem lakáscélú helyiség után fizetendő üzemeltetési 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.

13. A bérleti szerződés megkötése

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

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

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

(5a)¹³ Nem kell közjegyzői okiratot elkészíteni e rendelet 8. § (3) bekezdése alapján kötött bérleti szerződés esetén.

¹² Beiktatta az 52/2017. (XII.20.) ö.r. 1. §, hatályos 2017. december 20-tól.

¹³ Beiktatta a 22/2019. (V.06.) ö.r. 3. §, hatályos 2019. május 15-től.

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

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

(8)¹⁴ 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) A bérlő számára a szerződés megkötésére a bérbeadói döntésről szóló értesítés kézhezvételétől számított 15 munkanapot, közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételére további 5 munkanapot magában foglaló határidőt kell szabni, amelyet a kijelölt bérlővel közölni kell. A bérbeadónak a bérlő kijelöléséről szóló – bérlővel közölt – jognyilatkozatához való kötöttsége a szerződés megkötésére meghatározott határidő lejártáig tart. A határidő a kézhezvételt követő munkanapon kezdődik és az azt követő tizenötödik munkanapon 12 órakor jár le. A szerződéskötési határidőt a bérbeadó szervezet a bérlő kérelmére egy alkalommal 20 nappal meghosszabbíthatja, amely időtartam, mind a szerződés aláírására, mind a közjegyzői okirat aláírására vonatkozó időtartamot magában foglalja. További hosszabbításról a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni.

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

III. FEJEZET

A BÉRBEADÓI HOZZÁJÁRULÁS SZABÁLYAI

14. A bérbeadói hozzájárulás közös szabályai

¹⁴ Módosította a 42/2017. (X.26.) ör. 1. §, hatályos 2017. november 6-tól

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

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

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

- a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- b) ha a szerződés még nem tartalmaz ilyen kikötést, hogy a bérlő a bérleti díjat a jövőben – évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével – növelve fizeti meg,
- c) a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben arra a bérleti szerződés megkötésekor nem került sor,
- d) a már befizetett óvadék feltöltését az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékig, vagy ha óvadék befizetésére korábban nem került sor a 14. § (7) bekezdés szerint óvadékot megfizeti.

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

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

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

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

(5) Ha a bérlő felhívás ellenére sem írja alá a szerződés-módosítást (kiegészítést), azt a bérbeadói hozzájárulás kiadása iránti jognyilatkozata 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) Bérleti jog átruházása és cseréje esetén, valamint bérlőtársi jogviszonynak a jogviszony létrejöttétől számított 12 hónapon belül történő megszüntetése esetén a bérbeadó szerződéskötési díjat jogosult felszámítani, amelynek mértéke a bérleti jogviszony fennállásának várható időtartama alapján kerül meghatározásra. A díj mértéke határozatlan idejű szerződés esetén 6 havi bérleti díjnak megfelelő összeg, határozott idejű szerződés esetén pedig a bérleti jogviszonyból még hátralévő, minden megkezdett év után egy havi bérleti díjnak megfelelő összeg. A szerződéskötési díj a bérlőnek nem jár vissza, azt a bérleti jogviszony megszűnésekor sem kell visszafizetni. A szerződéskötési díj mérsékléséről és elengedéséről a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni.

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

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

16. A befogadáshoz és az albérletbe adáshoz való bérbeadói hozzájárulás

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

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

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

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

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

(6)¹⁵ A befogadás célja a helyiség vagy a helyiség egy meghatározott része használatának a bérbeadó által történő biztosítása állandó gazdasági tevékenység folytatása céljából.

(7)¹⁶ A hozzájárulás feltétele a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő módosítása, mely szerint a bérleti díj mértéke 25 %-kal emelkedik.

(8)¹⁷ 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.

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

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

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

- a) a bérlőnek az Önkormányzattal, a vagyionkezelővel, vagy a bérbeadó szervezettel szemben bármilyen helyiségbérlettel és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő lejárt tartozása van, amíg a bérlő a tartozását járulékaival együtt nem fizeti meg, vagy nem állapodik meg a tartozása megfizetésének átütemezéséről,

¹⁵ Beiktatta a 6/2018. (V.03.) ör. 1. §, hatályos 2018. május 3-án 15.00 órától, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

¹⁶ Beiktatta a 6/2018. (V.03.) ör. 1. §, hatályos 2018. május 3-án 15.00 órától, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

¹⁷ Beiktatta a 6/2018. (V.03.) ör. 1. §, hatályos 2018. május 3-án 15.00 órától, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

- 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 vagyongazdálkodó a helyiséggel, vagy a helyiségben végzett tevékenységgel kapcsolatban a bérleti jogviszonnyal összefüggő kötelezettségének teljesítésére felszólította, amíg ennek a bérlő nem tesz eleget.

(2) A bérleti szerződés módosításáról szóló bérbeadói megállapodás feltételekhez köthető. Különösen – de nem kizárólag – a bérlőnek vállalnia kell

- a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- b) ha a szerződés nem tartalmaz ilyen kikötést, a bérleti díjat a jövőben, évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével növelve fizeti meg,
- c) a bérlő vállalja a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben az a bérleti jogviszony létrejöttének feltételeként előírt,
- d)¹⁸ kiegészíti az óvadék összegét a 14. § (7) bekezdés szerint.

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.

(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 időtartamú módosított szerződés az abban határozott idő lejártáig is megszűnik, ha az Önkormányzat a helyiséget nem önkormányzati tulajdon esetén az Önkormányzatokra érvényes jogszabályban meghatározott mindenkorai kisajátítási jogcímek alapján kisajátíthatná, feltéve, hogy a Kt. azon cél megvalósításáról már döntést hozott, amelyhez a helyiségre szükség van,
- b) a határozott időtartamú 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,

¹⁸ Módosította a 7/2014. (III.08.) számú önk. rendelet 5. §, 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

- 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 vagyongazdálkodóval, 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. § 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 bérbeadói jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

V. FEJEZET

A SZERZŐDÉS MEGSZŪNÉSÉRE VONATKOZÓ EGYES SZABÁLYOK

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

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

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

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

(4) Ha a (2)-(3) bekezdés szerint szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén ellenérték fizethető, az Önkormányzat a helyiség értékének legfeljebb 100 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) A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérlő (jogszerű használó) elhelyezésére vonatkozó önkormányzati kötelezettség esetén, cserehelyiség biztosítása helyett pénzbeli térítés megfizetésére is ajánlatot tehet a bérlőnek.

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

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

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

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

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

24. A bérleti jogviszony megszüntetése rendkívüli felmondással

33. § (1)¹⁹ 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 rendeltetésszerű használatára.

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

(5)²⁰ 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.

¹⁹ Módosította a 34/2014. (IX.01.) sz. önk. rendelet 2. §-a, hatályos 2014. szeptember 1-jétől.

²⁰ Beiktatta a 34/2014. (IX.01.) sz. önk. rendelet 3. §-a, hatályos 2014. szeptember 1-jétől.

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 rendezi a bérbeadónak, a bérlő kérésére a bérbeadó szervezet a bérleti jogviszony felmondását visszavonhatja.
 - b) amennyiben a felmondást követően, a bérleti jogviszony megszűnése után a bérlő megszünteti a felmondási okot, illetve a felmondással kapcsolatban felmerült valamennyi költséget rendezi a bérbeadónak, a bérlő kérésére az új bérleti jogviszony létrehozásáról a bérbeadó szervezet javaslata alapján a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni.
 - c) a bérleti jogviszony felmondását követően új bérleti szerződés nem létesíthető azzal, akinek bérleti jogviszonya, bérleti díj tartozás rendezését követően egy alkalommal már helyreállításra került. A hatáskörrel rendelkező bizottság kérelemre, egyedi mérlegelés alapján dönthet új bérleti jogviszony létesítéséről.

VI. FEJEZET

A HELYISÉG ÁTADÁSA A BÉRLŐNEK ÉS VISSZAVÉTELE

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

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

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

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

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

VII. FEJEZET

AZ ÉPÜLET ÉS A HELYISÉG FENNTARTÁSA

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

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

(3)²¹ A bérlőnek kell gondoskodnia a helyiség homlokzatának karbantartásáról, a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről. Az államháztartás rendszerébe tartozó bérlő esetében a hatáskörrel rendelkező bizottság ettől eltérően dönthet.

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

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

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

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

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

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

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

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

(7) Amennyiben a bérlő a műszaki egyesítésre átadott helyiséget illetően az átadástól számított 1 éven belül a munkálatokat nem kezdte el, vagy 2 éven belül nem kapott

²¹ Módosította a 16/2016.(VI.02.) önkormányzati rendelet 2. §, hatályos 2016. június 3-tól.

használatbavételi (fennmaradási) engedélyt, az előszerződés hatályát veszti. Ilyen esetekre az elvégzett munkálatok utáni megtérítési igényt a bérlővel kötött előszerződésben ki kell zárni.

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

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

- a) a munkálatok által érintett területek falakkal körülírt és négyzetméterben meghatározott pontos leírását,
- b) az elvégzendő munkák pontos meghatározását, megnevezését, befejezésének határidejét,
- c) az elvégzendő munkák költségeit és azok megfizetésének feltételeit, módját,
- d) azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges engedélyeket a bérlő köteles beszerezni,
- e) a költségek megosztását a bérlő és a bérbeadó között, amennyiben a korszerűsítés, átalakítás keretében a bérlő a bérbeadóra tartozó munkát is végez,
- f) a munkavégzéssel összefüggően a bérlő kárfelelősségét, a bérbeadóval és az épület többi bérlőjével, tulajdonosával és használójával szemben,
- g) szabálytalan, vagy az engedélyektől eltérő kialakítás esetén a bérlőnek az eredeti állapot szerinti, vagy az engedélyeknek megfelelő helyreállítási kötelezettségét.

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

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

VIII. FEJEZET

A BÉRBESZÁMÍTÁS

41. § ²²

42. § ²³

IX. FEJEZET

A BÉRLETTEL KAPCSOLATOS EGYÉB SZABÁLYOK

26. Bérlőkijelölési jog biztosítása

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

²² Hatályon kívül helyezte a 49/2015.(XII.03.) önk. rendelet 1. §-a 2015. december 4-től.

²³ Hatályon kívül helyezte a 49/2015.(XII.03.) önk. rendelet 1. §-a 2015. december 4-től.

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

27. A bérbeadó képviselete

44. § (1) Azokban a kérdésekben, amelyekben a döntés a Kt-re, a hatáskörrel rendelkező bizottságra tartozik, a jogvitában az Önkormányzat képviseletének ellátásáról a polgármester gondoskodik.

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

(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. Részletfizetés és kamat

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.

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

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

29. A helyiség használati díja

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

30. A bérleti jogviszony szünetelése

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

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

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

31. A bérlemények ellenőrzése

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

32. Adatvédelmi szabályok

49. § (1) A Polgármesteri Hivatal, a bérbeadó szervezet, a vagyongazdálkodó 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.

Budapest, 2013.

Rimán Edina
jegyző

dr. Kocsis Máté
polgármester

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

²⁴ Módosította a 16/2016.(VI.02.) önkormányzati rendelet 3. §, hatályos 2016. június 3-tól. Majd módosította a 42/2017. (X.26.) ö. 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 vagyonkezelő felé a helyiséggel kapcsolatban lejárt tartozása van, a tartozást az Önkormányzattól a bérlőnek járó térítésből le kell vonni.

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

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.

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 mondat szerkesztési 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 albérlő 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.