

**Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. Kerület Önkormányzat Képviselő-testületének .../....
(...) önkormányzati rendelete**

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

Belváros-Lipótváros, Budapest, Főváros V. kerület Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2), 42. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján Az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésének a) pontjában a magyarországi helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörben eljárva a következőket rendeli el:

ÁLTALÁNOS RÉSZ

A rendelet hatálya

1. §

E rendelet hatálya Belváros-Lipótváros, Budapest Főváros V. kerület Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (a továbbiakban: helyiség) terjed ki.

Bérbeadói jogkörök gyakorlása

2. §

(1) Ha e rendelet külön nem jelöli meg a bérbeadói jogkör gyakorlóját, a bérbeadói jogkör a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) Tulajdonosi, Elidegenítési és Lakás Bizottságát (a továbbiakban: Bizottság) illeti meg.

(2) A polgármester dönt:

- a) 15 napot meg nem haladó helyiség hasznosításáról, a hasznosítás feltételeiről és a szerződés közjegyzői okiratba foglalásáról,
- b) a helyiségben végezhető tevékenység meghatározásáról, megváltoztatásáról, bővítéséről,
- c) a Bizottság javaslata alapján a Kt. határozat keretei között a bérleti díj mértékéről, a bérleti díj átmeneti csökkentéséről,
- d) bérleti díjtartozásra legfeljebb 3 havi részletfizetés és kamatmentesség engedélyezéséről,
- e) a helyiség székhelyként, telephelyként használatáról,
- f) névváltozás, jogutódlás tudomásulvételéről,
- g) a helyiség alapterületének 40 %-át meg nem haladó albérletbeadásról,
- h) a helyiségre vonatkozó közüzemi szerződésekkel kapcsolatos nyilatkozatokról.

(3) Az Önkormányzat költségvetési szerve által használt vagy hasznosított helyiség bérbeadásának feltételeit a költségvetési szerv önállóan határozza meg és gyakorolja a bérbeadót megillető jogokat és teljesíti a bérbeadói kötelezettségeket.

KÜLÖNÖS RÉSZ

I. Fejezet **HELYISÉGEK BÉRBEADÁSA**

A bérbe adható helyiségek

3. §

(1) A rendeletben meghatározott kivételekkel bérbe adni üres és olyan helyiséget lehet, amelyre a szerződés megkötésekor másnak bérleti joga nem áll fenn.

(2) Üresnek minősül az a helyiség is, amelyre a bérleti szerződés három hónapon belül megszűnik. Az ilyen helyiségre kötött bérleti szerződés a helyiség megüresedésének időpontjában léphet hatályba.

4. §

(1) Nem lehet bérbe adni a helyiséget annak, akinek az Önkormányzattal szemben bármilyen lejárt adó- vagy bérleti díj, illetve egyéb tartozása van, továbbá aki ellen csőd-, felszámolási-, végelszámolási eljárás vagy végrehajtás folyik.

(2) Nem lehet bérbe adni helyiséget annak, aki az Önkormányzat tulajdonában álló helyiséget bármilyen okból önkényesen elfoglalt.

A bérbeadás módja

5. §

(1) A helyiség bérbeadása elsősorban nyilvános versenyeztetés útján történhet.

(2) A versenyeztetési eljárás hirdetményi eljárás, árverés vagy pályázat lehet.

Hirdetmény

6. §

(1) A hirdetmény útján történő bérbeadásra kínált helyiségeket az Önkormányzat honlapján legalább 15 napon keresztül kell közzétenni.

(2) Amennyiben a bérbeadó által meghatározott hirdetményi határidőben egy ajánlat érkezik a bérbeadó pályázat kiírásáról dönthet, vagy az ajánlattevővel megkötí a bérleti szerződést.

(3) Amennyiben a bérbeadó által meghatározott hirdetményi határidőben több ajánlat érkezik a Bizottság javaslatára a polgármester dönt a helyiség bérbeadásáról.

(4) Ha a hirdetményi eljárással történő bérbeadás az adott helyiségre 1 éven belül legalább egy alkalommal eredménytelenül zárult, a helyiséget további hirdetmény vagy versenytárgyalás mellőzésével az első ajánlatot tevő részére bérbe lehet adni.

Pályázat

7. §

(1) A pályázaton minden természetes és jogi személy részt vehet. A jogi személynek átlátható szervezetnek kell lennie.

(2) A pályázati eljárás kiírásáról, a kiírás tartalmáról a Bizottság javaslatára a polgármester dönt.

(3) A pályázat meghirdetése a pályázati kiírásnak az Önkormányzat hivatalos lapjában, internetes honlapján történő közzétételével és az Önkormányzat hirdetőtábláján, valamint a Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálati Irodáján kifüggesztéssel történik. A pályázati felhívás a kiírás tényét és a pályázati kiírás elérhetőségét tartalmazza.

(4) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a helyiség címét, alapterületét, felszereltségét, műszaki állapotát és esetleges műemléki védettségét,
- b) a bérbeadó megnevezését, címét, telefonszámát,
- c) a helyiség megtekintésére biztosított időpontot,
- d) a helyiségben végezhető tevékenység pontos megjelölését,
- e) a befizetendő pályázati biztosíték összegét és annak kikötését,
- f) a bérleti díj évenkénti emelésének a Kt. határozatában szabályozott módját és mértékét,
- g) a bérleti szerződés időtartamát,
- h) az elbírálás szempontját, idejét és az elbírálásról szóló tájékoztatás módját,
- i) a pályázat benyújtásának módját és helyét és idejét,
- j) a pályázat bontásának helyét, idejét,
- k) a pályázat érvényességére vonatkozó követelményeket,
- l) bérleti díj megállapításának módját.

(5) A pályázónak lehetővé kell tenni, hogy a helyiséget megtekinthesse.

(6) A pályázati ajánlatok benyújtásának végső időpontját úgy kell meghatározni, hogy a benyújtásra a kiírástól számított 30 nap rendelkezésre álljon. A kiírás időpontjának az a nap számít, amikor a pályázatot az önkormányzat hivatalos lapjában először közzétették.

8. §

(1) A pályázaton való részvétel biztosíték adásához köthető. Az ajánlat megküldésével egyidejűleg kell az ajánlattevőnek igazolnia, hogy a pályázati biztosítékot visszavonhatatlanul a kiíró rendelkezésére bocsátotta.

(2) A pályázati biztosíték mértékét a Bizottság javaslatára a polgármester határozza meg a pályázati kiírásban rögzítve, amely összeg eredményes pályáztatás esetén a nyertes pályázó által fizetendő bérleti díjba beszámít vagy a megkötött szerződést biztosító mellékkötelezettséggé, óvadékká alakul át.

(3) A biztosíték visszajár a pályázati felhívás visszavonásától, az ajánlatok érvénytelenségének, eredménytelenségének megállapításától, az ajánlatok elbírálásától számított 15 napon belül.

(4) Nem jár vissza a biztosíték, ha az ajánlattevő ajánlatát az ajánlati kötöttség időtartalma alatt visszavonta, vagy a szerződés megkötése neki felróható okból hiúsult meg.

9. §

- (1) Az ajánlatot zártan, a pályázóra utaló jelzés nélküli borítékban legalább 3 példányban kell benyújtani és fel kell tüntetni rajta az adott pályázatra utaló jelzést.
- (2) A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell az ajánlattevő részletes nyilatkozatát, így különösen:
- a) a pályázati felhívás feltételeinek elfogadására,
 - b) az ellenszolgáltatás és óvadék fizetésének teljesítésére vonatkozó kötelezettségről.

10. §

- (1) A beérkezett pályázatokról a Bizottság javaslatára a polgármester dönt a pályázati kiírásban meghatározott elbírálási szempontrendszer szerint.
- (2) Ha a kiválasztott bérlet a bérleti szerződést nem köti meg, a pályázati biztosítékot elveszti és köteles megfizetni az Önkormányzatnak - a bérlet kiválasztása és a pályázó elállása vagy a szerződés megkötésére megállapított végső határidő közötti időszakra a helyiségre vonatkozó társasházi közös költségnek megfelelő összeget is.
- (3) Több azonos vagy közel azonos ajánlatok esetén a Bizottság javaslatára a polgármester dönthet úgy, hogy a beérkezett érvényes ajánlatok ellenére a pályázatot eredménytelennek nyilvánítja és egyben a beérkezett azonos vagy közel azonos ajánlatot tevők meghívásával árverés vagy ismételt ajánlattétel útján kívánja a helyiséget bérbeadni.
- (4) Az (3) bekezdésben meghatározott ismételt ajánlattétel elbírálásnak feltételrendszerét a Bizottság határozza meg.
- (5) Ha a helyiségre a pályázat alapján nem került sor bérleti szerződés megkötésére és a pályázat ajánlattételi határideje óta egy év még nem telt el, a legutolsó pályázati feltételeknek megfelelő ajánlat esetén ugyanolyan szerződés köthető a Bizottság döntése alapján, mintha az ajánlatot a pályázati kiírás alapján tették volna.

A pályázat elbírálása

11. §

- (1) A beérkező pályázatot a polgármester által, a pályázati kiírásban meghatározott személy veszi át. A pályázatok beérkezése során az átvevő az átvétel pontos időpontját rávezeti a pályázatot tartalmazó zárt borítékra, és egyúttal igazolja az átvétel tényét. Az ajánlati dokumentumokat bírálati sorszámmal kell ellátni.
- (2) A határidőben beérkezett pályázatok felbontása a benyújtási határidő lejártát követően nyilvánosan történhet az érintettek meghívásával.
- (3) Ha pályázat alapján a Bizottság választja ki a bérletet, a döntést olyan időpontban köteles meghozni, hogy a pályázati kiírásban meghatározott elbírálási határidő betartható legyen. A Bizottságnak legalább kettő legkedvezőbb ajánlatot benyújtó pályázót kell kiválasztania.
- (4) A pályázatok elbírálásáról jegyzőkönyvet kell felvenni, amely tartalmazza a pályázók nevét, az érvényes és érvénytelen pályázatokat a Bizottság által javasolt bérlet nevét.
- (5) A Bizottság elnökének igénye alapján a pályázatok felbontásával és elbírálásával kapcsolatos eljáráshoz a közjegyző jelenlétét biztosítani kell.

(6) A Bizottság Elnökét a Bizottság azon tagja helyettesítheti, akit erre az Elnök felkér.

12. §

(1) A pályázat elbírálásáról a nyertes pályázót értesíteni kell, amelyben közölni kell a bérleti szerződés megkötésének helyét és időpontját.

(2) Ha a nyertes pályázó szerződéskötésre meghatározott időn belül nem köti meg a bérleti szerződést vagy a pályázat eredménytelen, a polgármester dönt a pályázat megismétléséről vagy arról, hogy a második helyre kiválasztott pályázóval köt szerződést.

Árverés

13. §

(1) A helyiség árverés útján történő bérbeadásáról, annak kiírásáról, a kiírás tartalmáról a Bizottság javaslatára a polgármester dönt. Az árverés meghirdetésére a 7. § (3) bekezdésében foglaltakat kell alkalmazni.

(2) A kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) helyiség címét, helyrajzi számát, alapterületét, helyiségei számát, továbbá
- b) a helyiségek felsorolását;
- c) a műszaki jellemzőket, állapotot;
- d) a kikiáltási árat;
- e) a bonyolító megnevezését, címét, telefonszámát;
- f) a helyiség megtekintésére biztosított időpontot;
- g) a biztosíték összegét;
- h) a jelentkezés benyújtásának módját, helyét és idejét;
- i) a licitálás helyét és idejét, a licit lépcsőt.

(3) Az árverés – ha kiíró másként nem dönt – nyilvános, azon minden természetes és jogi személy részt vehet.

(4) Ha a bérlőkiválasztás a nyilvános licitáláson felajánlott legmagasabb bérleti díj alapján történik, a licitálást közjegyző és a Bizottság elnökének jelenlétében kell lefolytatni.

(5) Az árverésről jegyzőkönyvet kell felvenni.

Versenyeztetésen kívüli bérbeadás

14. §

(1) A helyiséget a polgármester döntése alapján versenyeztetés nélkül kell bérbe adni annak:

- a) aki a bérbeadóval a fennálló szerződés megszüntetése mellett másik helyiség bérbe adásában állapodik meg vagy cserehelyiségre jogosult;
- b) aki a bérbevételre csereszerződés alapján jogosultságot szerzett;
- c) akit a bérlő-kiválasztási vagy bérlőkijelölési joggal rendelkező szerv megjelölt.

(2) A Bizottság döntése alapján pályázat nélkül lehet a helyiséget bérbe adni, ha:

- a) a helyiség használatára az önkormányzat költségvetési szervének, vagy az Önkormányzat többségi tulajdonosi részesedésével működő gazdasági társaságának (a továbbiakban: Önkormányzat társasága) van igénye;

- b) a kerületben élő lakosság alapellátását szolgáló szolgáltató tevékenység támogatása érdekében vagy ha a helyiséget a lakosság élelmiszer ellátását szolgáló kereskedelmi tevékenység céljára kívánják bérbe venni továbbá más rendkívüli méltánylást érdemlő okból,
- c) a helyiséget társadalmi szervezet vagy alapítvány kívánja bérbe venni.
- d) ha a versenytárgyalás az adott helyiségre egy éven belül legalább egy alkalommal eredménytelenül zárult,
- e) pincehelyiségek bérbeadása esetében.

A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei

15. §

(1) A helyiség rendeltetésszerű használatba hozatala, a helyiség komfortfokozatának megfelelő lakberendezésekkel ellátása a bérlő feladata.

(2) A bérbeadó a helyiségnek - a bérlő tevékenysége gyakorlásához szükséges - kialakítását, berendezésekkel, felszerelésekkel való ellátását bérbeadói oldalról nem vállalja. A bérlő tevékenysége gyakorlásához szükséges munkálatok engedélyezésekor a megállapodásban kiköthető, hogy a szerződés megszűnésekor a bérlő köteles saját költségén, megtérítési igény nélkül, az eredeti állapotot részben vagy egészben visszaállítani. A bérleti szerződésben az (1)-(2) bekezdésben szereplő bérlői kötelezettségeket meg kell jeleníteni.

(3) A helyiség kialakításához és a helyiségben végzendő tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek beszerzése a bérlő feladata. Engedély nélkül végzett építési szerelési munka, illetve tevékenység esetén a szerződést fel kell mondani. Ugyanez vonatkozik arra az esetre is, ha az építési-szerelési munkát vagy a helyiségben végzett tevékenységet a hatósághoz be kell jelenteni, de a bejelentést elmulasztják, vagy a hatósági kötelezéseket nem tartják be.

(4) Ha az épület karbantartása, felújítása, átalakítása esetén a helyiségbérlő bérleti jogviszonya szünetel, a szünetelés időtartamára a cserehelyiség biztosításáról a Bizottság dönt.

(5) A Bérlő köteles a 48/1994.(VIII.1.) Főv. Kgy rendelet 4. § (6) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a helyiség kirakatát, ablakát, kaput, cégtáblát, reklámtáblát tisztán tartani.

(6) A Bizottság dönthet az (1) bekezdésben szereplő bérlői kötelezettségek módosításáról.

(7) A bérbeadó képviselőjében a Belváros-Lipótváros Városüzemeltető Kft. a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer ellenőrzi. A bérlő arra alkalmas időben a helyiségbe történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles.

Bérbeszámítás

16. §

A bérlő a bérbeadóval való megállapodása alapján beszámíthatja a helyiség bérleti díjába:

- a) a teljes felmerült és igazolt költségét, ha a helyiség átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó helyett gondoskodott vagy
- b) a teljes felmerült és igazolt költségét, ha a bérbeadót terhelő olyan egyéb munkát végzett el, amely költségeinek a megtérítését a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Tv.) 11. §-a alapján egy összegben nem követelheti;

- c) a felmerült és igazolt költségének legfeljebb 75%-át, ha a helyiség átalakításával, illetőleg korszerűsítésével a helyiség alapterületét növelte, vagy
- d) a felmerült és igazolt költségének legfeljebb 75%-át, ha központos fűtéssel nem rendelkező helyiségben egyedi gáz- vagy elektromos fűtő berendezést szereltetett fel, továbbá
- e) az a)-d) pontokban nem szabályozott esetekben a felmerült és igazolt költségét a bérbeadóval való megállapodás szerinti mértékben, ha a helyiségben vagy a helyiséget magában foglaló épületen végzett munkálatokat.

17. §

(1) A bérlővel történő megállapodásról a 16. § -ban meghatározott esetekben - a munkálatok megkezdését megelőzően - a Bizottság javaslatára a polgármester dönt a Belváros- Lipótváros Városüzemeltető Kft. műszaki javaslata alapján. A munkálatok elvégzésének határidejét a Bizottság és a Belváros-Lipótváros Városüzemeltető Kft. javaslata alapján a polgármester határozza meg.

(2) A bérbeszámítással a bérlő bérleti díj hátraléka is csökkenthető, ideértve azt az esetet is, ha bérlő vállalja a módosított 402/2004. (V.13.) Kt. határozat szerinti bérleti díj visszamenőleges megfizetését.

(3) A (2) bekezdés alkalmazása esetén, ha a hátralék a bérbeszámítással megszűnt a még beszámítható összeg a jövőben esedékes bérleti díjből levonható.

(4) Ha a ténylegesen fizetendő új éves bérleti díj nem érne el a bérbeadóra háruló társasházi közös költség és felújítási hányad éves mértékét, a bérbeszámítás mértékét úgy kell megállapítani, hogy a ténylegesen fizetett bérleti díj elérje a bérbeadóra háruló társasházi közös költség és felújítási hányad éves mértékét.

(5) Ha a bérlő bérleti jogviszonya a beszámítható költségének bérbeszámítás útján való megtérülése előtt megszűnik, a helyiség bérleti díjába még be nem számított összegre a volt bérlő vagy jogutódja nem tarthat igényt, kivéve ha a bérleti jogviszonyt rendes felmondással a bérbeadó szünteti meg.

(6) A bérbeszámítás feltétele, hogy:

- a) a bérbeadó és a bérlő a munkálatok műszaki tartalmáról, a várható költségeiről, a beszámítható költségek legmagasabb mértékéről és időtartamáról, valamint munkálatok elvégzésének határidejéről előzetesen írásban megállapodjanak (a továbbiakban: megállapodás),
- b) a hatósági engedélyhez kötött munkálatokra jogerős és végrehajtható építési (létesítési) engedély alapján kerüljön sor, s a használatbavételi engedélyt is megszerezzék, ha engedélyköteles munkáról van szó[DVB1] ,
- c) a bérbeadó és a bérlő megállapodásában rögzített munkálatok a megállapodásban meghatározott határidőben teljes egészében és szakszerűen elkészüljenek,
- d) a bérlő a bérbeszámításnál figyelembe vehető költségeinek indokolt felmerülését a hitelt érdemlően igazolja,
- e) a bérlőnek a munkálatokról való megállapodáskor az Önkormányzattal szemben semmilyen jogcímen nem áll fenn lejárt bérleti díj vagy közüzemi díj hátraléka, nem számítva ide amikor a bérlő bérbeszámítással a bérleti díj hátralékát kívánja csökkenteni vagy ha bérlő vállalja a módosított 402/2004. (V.13.) Kt. határozat szerinti bérleti díj visszamenőleges megfizetését,
- f) a bérlő költségére sor került a munkálatok elvégzése után fizetendő bérleti díjat is tartalmazó bérleti szerződés végrehajtási záradékkal ellátható közjegyzői okiratba foglalására.

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

- a) a (2) bekezdésben rögzített feltételek megszegése esetén a bérlő a bérbeszámítási igényét nem érvényesítheti,
- b) a bérlőnek a munkálatok befejezésére megállapított határidő lejártát követő 30 napon belül kell kérnie a munkálatokra fordított igazolt költségeinek és a beszámítható összeg mértékének a meghatározását, hatóság engedélyek beszerzése (engedély iránti kérelem benyújtása), valamint a munkálatokra fordított költségeinek hitelt érdemlő igazolása mellett, - amelyet a Belváros-Lipótváros Városüzemeltető Kft. által átlagos piaci költségként elismert összeg erejéig számolhatóak el.
- c) ha a munkálatok műszaki tartalma és költsége előre nem látható műszaki-építészeti probléma felmerülése miatt meghaladja a megállapodásban rögzítetteket, a többletköltségek csak akkor érvényesíthetők, ha a megállapodás módosításáról a Bizottság dönt.
- d) ha a bérbeszámítás útján érvényesíthető bérlői ráfordítások mértékének megállapítását követően a helyiség utáni bérleti díj tartozás mértéke eléri a három havi - ténylegesen fizetendő (a bérbeszámítás hiányában fizetendő) - bérleti díjat, a még fennmaradt beszámítandó összegre a bérbeszámítás lehetősége megszűnik, s a bérlő a még fennmaradt összegre nem igényelheti a bérleti díjba való beszámítást vagy a bármilyen jogcímen való megtérítést, sem a tulajdonos Önkormányzattól, sem a bérbeadói feladatokat ellátó megbízottjától.

(8) A bérbeszámítással érvényesíteni kívánt költségeket számlával kell igazolni. Egyéb hitelt érdemlő igazolások elfogadásának engedélyezéséről a Bizottság javaslatára a polgármester dönt.

18. §

(1) A munkálatokra igazoltan fordított és a bérbeszámításnál figyelembe vehető összeg meghatározására (az igazolások elfogadására) és a figyelembe vehető többletköltségekre a Belváros-Lipótváros Városüzemeltető Kft. tesz javaslatot.

(2) A bérbeszámítás útján érvényesíthető tényleges (igazolt) költségek [17. § (7) bekezdés b.) pontja] elfogadásáról a Bizottság javaslata alapján a polgármester dönt. A bérleti díjba beszámítható igazolt költségeket, a bérbeszámítás mértékét és a bérbeszámítás időtartamát a megállapodás kiegészítésben kell rögzíteni.

A bérbeadás időtartama

19. §

(1) A helyiséget legfeljebb 15 év határozott időtartamra, határozott időre vagy meghatározott feltétel bekövetkezéséig lehet bérbe adni.

(2) Feltétel bekövetkezéséig szerződés akkor köthető, ha:

- a) az épület bontásáról, felújításáról, korszerűsítéséről a Kt. határozott, de ennek időpontja nem ismert;
- b) a helyiségre a Kt. szervének, intézményének, vagy az Önkormányzat társaságának van igénye, de ennek teljesítése egy év eltelte után várható;
- c) jogszabályban meghatározott kötelezettség alapján az Önkormányzat tulajdonjoga előre meg nem határozható időpontban megszűnik.

(3) Határozott időre szóló szerződés esetén a bérbeadó legfeljebb tizenöt évig terjedő időtartamra szóló szerződés megkötésében állapodhat meg.

(4) A szerződést határozatlan időre kell kötni:

- a) csereszerződés alapján, ha a korábbi bérlő is határozatlan időre szóló szerződéssel rendelkezett;
- b) cserehelyiség bérbeadásakor, ha a megszűnt bérlet is határozatlan időre szól;
- c) a bérlő igénye alapján, ha a bérbeadó oldaláról a határozatlan időre szóló szerződés megkötésének nincs akadálya.

(5) Bérlőkijelölési jog esetén a szerződést a bérlőkijelölési jog jogosultja által meghatározott időtartamra kell megkötni.

A bérleti szerződés megkötése

20. §

(1) . A bérleti szerződést, annak kiegészítését, módosítását a bérlő költségére végrehajtási záradékkal ellátható közjegyzői okiratba kell foglalni. Ha a szerződésmódosításra azért kerül sor, mert névváltozás vagy társasági formaváltozás történt, továbbá állami, államigazgatási szervek jogutódlása esetén, nem szükséges a bérleti szerződés módosítását közjegyzői okiratba foglalni.

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

(3) A szerződést akkor lehet megkötni, módosítani, kiegészíteni, ha a bérlő a rendeletben, illetve a bérbeadó jogszabályon alapuló döntésében foglalt fizetési kötelezettségét az Önkormányzattal szemben teljesítette és azt hitelt érdemlően igazolta. Ha a bérlő felhívás ellenére sem írja alá a szerződés módosítást, kiegészítést, azt a bérbevételi, illetve a szerződés módosítására vonatkozó jognyilatkozata visszavonásának kell tekinteni.

(4) Ha a bérlő fizetési kötelezettségének elmulasztása miatt a bérbeadó a szerződést felmondhatja és a felmondás előtti felszólítást már közölte, a felmondást vissza lehet vonni, ha a bérlő vállalja, hogy a bérlő költségére közjegyzői okiratba foglalt szerződést aláírja és a tartozását a bérbeadóval való megállapodása szerint megfizeti.

(5) A bérleti díjat a bérlőnek a bérbeadó részére havonta kell teljesítenie.

Óvadék

21. §

(1) Helyiség bérbeadás esetén a bérleti szerződésből eredő kötelezettségek biztosítására a bérlőnek a szerződés megkötése előtt és a rendeletben meghatározott esetekben óvadékot kell nyújtania.

(2) Az óvadék mértéke a Bizottság döntése alapján a helyiség háromtól – tizenkettő hónapig terjedő bérleti díjának megfelelő összeg. Pinceszinten elhelyezkedő helyiségek esetében a Bizottság kérelemre az óvadék összegét csökkentheti.

(3) Ha az óvadék bármilyen nagyságú összege a bérlőnek felróható okból a bérbeadó által felhasználásra kerül –a bérbeadó által az általa meghatározott határidőben- az óvadékot ki kell egészíteni. Ha e kötelezettségét a bérlő nem teljesíti a törvényben meghatározott eljárás keretében fel kell mondani.

(4) Az óvadék a bérlőre háruló kötelezettségek bérbeadó által történő teljesítésének költségeit- és a bérbeadó felé fennálló kötelezettségek teljesítését fedezi. Az óvadékból a bérbeadó követelése akkor elégíthető ki, ha a bérlő kötelezettségét írásbeli felhívás ellenére sem teljesíti vagy azt helyette a bérbeadó végzi el.

(5) Az óvadék megfizetése a szerződés megkötésének feltétele.

(6) A szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadását követő 15 napon belül vagy az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg- a fel nem használt óvadékot, kamat nélkül vissza kell fizetni.

Kézbesítési vélelem

22. §

(1) A bérleti jogviszonyban a jognyilatkozatokat postai szolgáltató útján kell kézbesíteni.

(2) A kézbesítés a hivatalos iratok kézbesítésére vonatkozó külön jogszabályok szerint történik.

(3) A postai úton megküldött jognyilatkozatokat a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az a feladóhoz „nem kereste”, „elköltözött” vagy „a címzett ismeretlen” jelzéssel érkezett vissza), az iratot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

(4) A címzett a neki szóló iratot - személyazonosságának és az átvétel tényének igazolása mellett - a feladónál személyesen is átveheti.

II. Fejezet

A BÉRBEADÓI HOZZÁJÁRULÁS SZABÁLYAI

A bérbeadói hozzájárulás közös szabályai

23. §

(1) A bérbeadói hozzájárulás szabályait a rendelet hatálybalépésekor már fennálló és a rendelet alapján kötött szerződésekre egyaránt alkalmazni kell.

(2) A helyiség alapterületének negyven százalékát meghaladó helyiségrész albérletbe adásához csak a Bizottság járulhat hozzá. E rendelkezés alkalmazásánál az albérletbe adással, illetve a befogadással érintett helyiségrészt is figyelembe kell venni.

(3) A bérbeadói hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a szerződés megszűnése esetén a befogadott személy, illetve az albérllő a helyiséget csereelhelyezés és pénzbeli térítés igénye nélkül köteles kiüríteni.

(4) Ha a szerződés cserehelyiség biztosítási kötelezettség mellett szűnik meg, a cserehelyiségnél kizárólag a bérlő vehető figyelembe.

(5) A bérbeadó a hozzájárulás feltételeként azt is kiköti, hogy ha a szerződés a bérlő halála miatt szűnik meg, a befogadott személy a bérleti jogviszony folytatására nem jogosult, kivéve, ha olyan személy befogadása történik, aki a Tv. alapján a bérleti jogot folytatja.

24. §

(1) Ha a bérletársi jogviszony nem a szerződés megkötésekor jön létre, a bérletársi szerződés megkötésének feltétele, hogy a jövőbeni bérletárs a helyiség értékének a 10 százalékát az önkormányzatnak megfizesse.

(2) Ha a bérletársak kezdeményezése alapján szűnik meg a bérletársi jogviszony vagy csökken a bérletársak száma, a szerződés akkor módosítható, ha a bérletársak a helyiség értékének a 10 százalékát az Önkormányzatnak megfizetik.

(3) A (2) bekezdést nem lehet alkalmazni, ha a bérlet (bérletárs) a szerződés megkötésekor az Önkormányzatnak a bérleti jogért ellenértéket fizetett.

(4) A Bizottság javaslatára a polgármester döntése alapján az (1) és (2) bekezdésben szereplő térítési összegtől eltérhet, ha a bérlet vagy a bérletársak a 402/2004.(V.13.) Kt. határozat II-IV. fejezete alapján megállapított bérleti díjat fizetik.

(5) Az (1)-(2) bekezdés szerinti fizetési kötelezettség a rendelet alkalmazásában pénzbeli térítésnek minősül.

Hozzájárulás a bérleti jog átruházásához és cseréjéhez

25. §

(1) A helyiség bérleti jogának átruházásához, illetőleg cseréjéhez akkor lehet hozzájárulni, ha:

- a) a jelenlegi vagy az új bérlet vállalja, hogy a hozzájárulás megadása esetén térítésként a helyiség - az átruházással érintett helyiségrész - értékének a 20%-át vagy a 26. § (1) bekezdésen alapuló döntés szerinti térítési mértéket az Önkormányzat javára megfizeti.
- b) az új bérlet vállalja a Kt. határozata szerint megállapítható teljes bérleti díj megfizetését,
- c) az új bérlet vállalja, hogy a helyiségben a hozzájárulás megadása esetén a bérbeadó által meghatározott tevékenységet folytatja,
- d) nem áll fenn a hozzájárulás megadását kizáró feltétel.

(2) Ha a helyiségben az átadó bérlet által folytatott tevékenységtől, a bérbeadó által meghatározott, eltérő tevékenység folytatható, akkor a bérbeadói hozzájárulással egy időben - a rendeletben foglalt szabályok szerint - a profilmódosításra vonatkozó engedélyt is meg kell adni. Abban az esetben, ha az átvevő kíván a helyiségben a korábbtól eltérő tevékenységet folytatni, a bérbeadói hozzájárulás feltétele, hogy a tevékenység megváltoztatása előzetesen engedélyezésre kerüljön.

(3) Bérleti jog átruházás és bérleti jog csere alapján ugyanolyan időtartamú szerződés köthető, mint amilyen az Önkormányzat tulajdonában lévő helyiségre a korábbi bérlettel fennállt.

(4) A bérleti jog átruházásához, cseréjéhez a felmondási idő alatt nem lehet hozzájárulni.

(5) Ha a tevékenység megváltoztatására a bérbeadó döntése alapján kerül sor, az (1) bekezdés a) pontja szerinti pénzbeli térítést nem kell megfizetni, ha az átvevő vállalja, hogy a bérbeadó által meghatározott tevékenységet a helyiségben legalább 5 évig folytatja.

(6) Az (1) bekezdés c) pontjában meghatározott bérbeadói hozzájárulásban azt is ki kell kötni, ha a bérlet 5 éven belül más tevékenységet kíván végezni, bérbeadói hozzájárulás azzal a feltétellel adható, ha a bérlet az (1) bekezdésben meghatározott pénzbeli térítés teljes összegét utólag megfizeti.

(7) A bérbeadási hozzájárulás kiadásának - az (1) bekezdésben meghatározottakon túlmenően - további feltétele, hogy az átvevő a helyiségben folytatható tevékenység végzésére jogosultsággal rendelkezzen.

(8) A bérbeadási hozzájárulás kiadását meg kell tagadni, ha a helyiség átvételét megelőző 24 hónapon belül az átvevővel szemben a tevékenysége végzésével kapcsolatban, ellene büntetést kiszabó jogerős és végrehajtható hatósági határozat hoztak.

(9) A (7)-(8) bekezdésben foglaltakról az átvevőnek a bérbeadási hozzájárulás iránti kérelemben vagy a bérbeadó felhívására nyilatkozni kell.

26. §

(1) A Bizottság javaslata alapján a polgármester a 25. § (1) bekezdés a.) pontja szerinti mértéktől eltérhet.

(2) Az (1) bekezdésen alapuló eltérésnél figyelembe kell venni, különösen:

- a) az átruházó bérlő által ténylegesen fizetett bérleti díj mióta változatlan összegű,
- b) a bérbeadó által a helyiség után az átruházó bérlőtől vagy jogelődjétől írásban igényelt, valamint a helyiség után ténylegesen fizetett bérleti díj különbözetét,
- c) hány év telt el azóta, hogy a vagyonkezelő a Kt. határozata alapján az új bérleti díjat az átruházó bérlőtől vagy jogelődjétől igényelte,
- d) a bérleti jogviszony időtartamát, ideértve azt is, ha a bérlő jogutódlással szerezte a bérleti jogot,
- e) a megkötendő bérleti szerződés időtartamát,
- f) a 402/2004.(V.13.) Kt. Határozat II-IV. fejezete alapján megállapított bérleti díjat fizeti az átadó.

27. §

Nem adható bérbeadási hozzájárulás az átruházáshoz, cseréhez bármelyik következő kizáró feltétel megszűnésének hitelt érdemlő igazolásáig:

- a) a helyiséggel kapcsolatban peres eljárás van folyamatban,
- b) az Önkormányzat vagy a nevében eljáró bérbeadó, vagyonkezelő a helyiséggel vagy a helyiségben végzett tevékenységgel kapcsolatban a bérleti jogviszonnyal összefüggő kötelezettségének teljesítésére felszólította, amíg ennek a bérlő nem tesz eleget,
- c) 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.

28. §

(1) A Bizottság javaslata alapján a polgármester megtagadhatja az átruházáshoz (cseréhez) való bérbeadási hozzájárulást, ha az Önkormányzatnak a helyiségre – pl. területfejlesztési célra, költségvetési szerv elhelyezésére, másik helyiségből történő kihelyezésre - a bérbeadási hozzájárulás iránti kérelem előterjesztésétől számított öt éven belül kiürített és bérleti joggal nem terhelt állapotban lesz szüksége.

(2) Egyéb kizáró feltételek hiányában a Bizottság javaslata alapján a polgármester az (1) bekezdésben meghatározott esetben is kiadhatja a bérbeadási hozzájárulást, ha az új bérlő vállalja,

hogy a bérleti szerződést a polgármester által határozott időtartamra vagy feltétel bekövetkezéséig köti meg.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott esetben, ha a helyiségre a bérbeadói hozzájárulás iránti kérelem előterjesztésétől számított öt éven belül az Önkormányzatnak még sincs szüksége, s a határidő lejártáig (megszüntető feltétel bekövetkezéséig) a bérleti szerződés még fennáll, annak időtartamát a Bizottság javaslata alapján a polgármester a (2) bekezdés értelemszerű alkalmazásával meghosszabbíthatja.

(4) A polgármester kikötheti, hogy az (2)-(3) bekezdés szerinti megállapodást a bérbeadó költségére végrehajtási záradékkal ellátható közjegyzői okiratba kell foglalni.

III. Fejezet

A SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSÉRE VONATKOZÓ EGYES SZABÁLYOK

Másik helyiség bérbeadására és a pénzbeli térítésre vonatkozó szabályok

29. §

(1) A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről és másik helyiség bérbeadásáról a Bizottság dönt.

(2) A másik helyiség bérbeadása során az e rendelet hatálybalépése után történő bérbeadásra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

30. §

A Bizottság javaslatára a polgármester a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a helyiségre vonatkozó éves bérleti díj legfeljebb 50 százalékaig terjedő összegnek a bérlő részére történő megfizetéséről dönthet, amennyiben a bérlő vállalja a szerződés megszüntetésével egyidejűleg a helyiség -kiürített és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő átadását.

31. §

(1) A polgármester a bérlő vagy a jogszerű használó elhelyezésére vonatkozó kötelezettség esetén, cserehelyiség biztosítása helyett pénzbeli térítés megfizetésére is ajánlatot tehet a bérlőnek.

(2) A pénzbeli térítés mértéke a helyiség értékének legfeljebb 50 százalékaig terjedhet.

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

32. §

Ha a bérleti szerződés közös megegyezéssel vagy a bérlő felróható magatartása miatti felmondással szűnik meg, az előszerződés, illetőleg a vételi jog gyakorlásáról szóló megállapodás alapján már teljesített bérleti díj a bérlőnek nem jár vissza.

A helyiség használati díja

33. §

(1) A helyiség jogcím nélküli használója a bérleti díjjal azonos mértékű használati díjat köteles fizetni. Nem emelhető a használati díj, ha a jogcím nélküli használó cserehelyiségre tarthat igényt.

(2) A használati díj a rendelet hatálybalépésétől, illetve ha a helyiségbér mértékét meghaladó használati díj későbbi időponttól állapítható meg, ezen időponttól kezdve évente a háromszorosára emelhető. Húszszorosára kell emelni, illetve a bérleti díj húszszoros összegében kell megállapítani a használati díjat, ha a helyiséget önkényesen foglalták el.

(3) A helyiség használati díja a megszűnt szerződés szerint megállapítható éves bérleti díj tízszereséig terjedhet.

Az Önkormányzattal közös tulajdonban álló helyiségek bérbeadására vonatkozó szabályok

34. §

Az Önkormányzat és más személy közös tulajdonában álló helyiséggel kapcsolatos bérbeadási jogköröket a rendeletben szabályozott megkülönböztetés szerint a Bizottság és az Önkormányzat költségvetési szerve gyakorolja, illetve teljesíti a bérbeadóra háruló kötelezettségeket.

Adatvédelmi szabályok

35. §

(1) A Polgármesteri Hivatal a bérlőre, a helyiségre és a bérbeadási hozzájárulással érintett személyre, szervezetre vonatkozóan a következőket tarthatja nyilván:

- a) a helyiség címe, rendeltetése, alapterülete, a bérbe adott helyiségek száma, közüzemi ellátottsága, telefonszáma;
- b) a bérlő, a bérbeadási 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) a bérbeadási hozzájárulás tartalma, a bérbeadási kikötések;
- d) a helyiségbérre, a bérleti jog ellenértékére vonatkozó adatok;
- e) a bérleti díj megfizetésére vonatkozó adatok.

(2) A bérbeadó az (1) bekezdésben foglalt adatokról - a jogszabályban megjelölt szerveken kívül - harmadik személynek csak az adattal érintett személy hozzájárulásával adhat tájékoztatást.

ZÁRÓ RÉSZ

Hatályba léptető rendelkezés

36. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Hatályon kívül helyező rendelkezések

37. §

Hatályát veszti a Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerület Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek

bérbeadásának feltételeiről szóló 15/2007.(IV.19.), 26/2009. (VI. 23.), 31/2009. (VII. 08.), 7/2011. (II. 23.), 18/2011. (IV. 8.), 9/2013 (III.21.) és a 18/2015 (05.27.) önkormányzati rendelete.

Végső előterjesztői indokolás

Az új rendelet megalkotásának célja, hogy a korábban többször módosított rendeletek új számmal kerüljenek kihirdetésre, ezért vált szükségessé a 15/2007. (IV.19.) önkormányzati rendelet és az azt módosító rendeletek egységes szerkezetbe foglalva egy új jogszabályként történő elfogadása, valamint a 15/2007. (IV.19.) önkormányzati rendelet és módosításainak hatályon kívül helyezése.

Az új rendelet-tervezet szövegében főleg stilisztikai és jogszabályszerkesztési módosítások történtek. A cél volt a rendelet egyszerűsítése, a fölösleges szabályozások kihagyása, kevésbé terjengős, átláthatóbb szabályozás megalkotása.

A lakástörvény szabályozási megoldása, hogy a lakásokra vonatkozó szabályokat rendeli alkalmazni a helyiségek esetében is. A lakástörvényv. 36. §. (2) bekezdése értelmében az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit - az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával - önkormányzati rendelet határozza meg.

A rendelet a törvényi felhatalmazáson túlmenően értelemszerűen tartalmaz olyan szabályokat is, amelyek kapcsolódnak a bérbeadói feladatokhoz és a bérbeadás mechanizmusához, eljárási rendjéhez.