

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

Dr. Mészár Erika  
a jegyzőt helyettesítő aljegyző

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

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

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

**I. FEJEZET**

**1. Általános rendelkezések**

1. § (1) Jelen rendelet hatálya az Önkormányzat tulajdonában álló bérbeadás útján hasznosított és bérbeadás útján hasznosítani kívánt üres telkekre, felépítményes ingatlanokra, gépkocsi-beállókra és az egyéb dologbérletre (óriásplakát, falrészelt kirakat, neontábla, reklámtábla) terjed ki (a továbbiakban : bérlemény).

(2) A bérbeadó a bérbeadói jogok gyakorlása és kötelezettségek teljesítése során a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény és e rendelet alapján köthet megállapodást és tehet jognyilatkozatot.

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

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

**2. A bérbeadói jogok gyakorlása és a bérbeadói kötelezettségek teljesítése**

2. § (1) A Képviselő-testület –önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

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

(3) *A Képviselő-testület, a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság feladatukat a Polgármesteri Hivatal, valamint az Önkormányzat és a bérbeadó szervezet közötti megbízási szerződés keretei között a bérbeadó szervezet közreműködésével látják el.*

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

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

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

(7) *Ha a javaslat ellentétes a korábbi döntéssel, a bérleti jogviszony ügyében akkor lehet dönteni, ha a korábbi döntés előbb vagy egyidejűleg megváltoztatásra vagy visszavonásra kerül.*

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

(9) A bérbeadó szervezet a bérleti szerződés tartalmát a jelen rendelet és a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság, mint a bérbeadói jogkör gyakorlója által meghatározott kereteken belül állapítja meg.

### **3. Értelmező rendelkezések**

3. § E rendelet alkalmazásában:

1. Beköltözhető forgalmi érték: a bérlemény tulajdonjogának bérleti vagy más a használati joggal nem terhelt – illetve az ilyen jogokat figyelmen kívül hagyva – és a bérlemény üres (kiürített) állapotában - illetve üres (kiürített) állapotát feltételezve - megállapított forgalmi értéke, amit az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek eladásának feltételeiről szóló rendeletben foglaltak szerint kell megállapítani – s a bérlő javára az értéknövelő beruházásokat figyelembe venni – valamint az értékbecslést felülvizsgálatni azzal, hogy az értékbecslést az Önkormányzat készíteti el.

2. Bérbeadó szervezet: az Önkormányzat bérleményeinek bérbeadását végző, az Önkormányzat tulajdonában lévő gazdálkodó szervezet.

3. Dologbérlet: óriásplakát, falrészelt kirakat, neontábla, reklámtábla bérbeadása.

4. Felépítményes ingatlan: olyan telekingatlan, amelyen nem lakás céljára szolgáló épület található.

5. Gépkocsi-beálló: telken vagy lakóház udvarán kialakított, kizárólag gépjármű tárolására alkalmas beálló hely.

6. HVT terület: az Önkormányzat helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) önkormányzati rendeletében meghatározott város-rehabilitációs terület.

7. Üres telek: felépítménnyel nem rendelkező, az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számmal bejegyzett, körülhatárolt ingatlan.

## **II. FEJEZET**

### **1. A bérbe adható ingatlanok és ingó dolgok**

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

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

(3) A HVT területén lévő bérleményeket kivételével nem lehet bérbe adni azokat, amelyek felújításáról, lebontásáról, átalakításáról, korszerűsítéséről a Képviselő-testület döntött, ha a bérbeadás az említett munkák határidőben való megkezdését veszélyeztetné, kivéve, ha a jövőbeni bérlő a felújítási, átalakítási, korszerűsítési munkák elvégzését a bérbeadóval kötött megállapodásban vállalta.

5. § (1) A HVT területén lévő bontásra kerülő vagy funkcióváltásra (rendeltetésének megváltoztatására) kijelölt épületben lévő bérleményt általában átmenetileg, a bérleményt magában foglaló épület lebontásáig, vagy a funkcióváltás feltételeihez szükséges munkálatok megkezdéséig lehet bérbe adni. \_

(2) Az (1) bekezdésben megjelölt épületben lévő bérleményt általában olyan személynek lehet a bérbe adni, akinek HVT területén bontásra kerülő vagy funkcióváltásra kijelölt épületben lévő bérleményét kell kiürítenie és csak átmeneti elhelyezésére van szükség. Ebben az esetben a rendeletben meghatározott bérbeadási feltételeket nem kell figyelembe venni.

(3) A HVT területén lévő bérleményt a RÉV8 zRt-vel egyeztetett, határozott időtartamra vagy feltétel bekövetkezéséig adható bérbe, ideértve a bérleti szerződés feltételeinek a IV. FEJEZET szerinti módosítását is.

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

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

## 2. A bérbeadás módja

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

- a) a beköltözhető forgalmi értéke eléri vagy meghaladja a 15 millió forintot,
- b) a bérbeadó szervezet előterjesztése alapján a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a versenyeztetés alapján történő bérbeadásról dönt,
- c) adott bérleményre 3 hónapon belül több bérbevételi szándék került benyújtásra, és a bérbevételi szándéknyilatkozatok közül nem választható ki egyértelműen a legelőnyösebb ajánlat. Ez esetben alkalmazható a meghívásos versenyeztetés.

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

A 15 millió forintos értékhatárt el nem érő gépkocsi beálló hely bérbe adása versenyeztetés nélkül történik.

## 3. A bérlő személye

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

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

## 4. Bérbeadás bérlőtársak részére

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

(2) Már fennálló szerződés esetén a bérlőtársi jogviszony létesítésnek és a bérlőtársi kör bővítésének feltétele, hogy erről a leendő bérlőtársak megállapodjanak és a Városgazdálkodási és Pénzügyi 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 szűnne meg, a bérleti szerződés módosításra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

## **5. A bérleményben végezhető tevékenység**

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

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

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

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

(4) Bérlő egy a gépkocsi-beállón kizárólag egy gépjárművet tárolhat. Azon felépítmény nem építhető, veszélyes anyag nem tárolható.

## **6. A bérbeadás időtartama**

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

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

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

12. § (1) A szerződés általában határozott időre köthető, amely legfeljebb tizenöt évig terjedő időtartamra szólhat. Az öt évnél hosszabb határozott időre kötött szerződés időtartama öt év elteltével a bérlő kérelmére módosítható.

(2) Értékesítésre kijelölt ingatlan vagy ingatlanon lévő bérlemény kizárólag egy éves, határozott időtartamra adható bérbe.

(3) A szerződésben ki kell kötni, hogy ha a határozott időre szóló vagy a feltétel bekövetkezéséig tartó szerződés bármilyen okból határozatlan időtartamúvá alakul át, a bérleti jogviszonyra a határozatlan időre szóló bérletre vonatkozó szabályait kell alkalmazni, melynek kezdő időpontjaként az eredeti szerződés megkötését kell tekinteni.

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

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

## **7. A bérleti díj mértéke**

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

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

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

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

(2) A bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni. A befizetett óvadék nem kamatozik, és a bérleti szerződés lejártakor visszajár, ha a bérlőnek nincs semmiféle hátraléka és a bérleményt megfelelő állapotban adja vissza bérbeadónak. A bérleti jogviszony ideje alatt a bérbeadó jogosult az óvadékot a bérleti díj és az ezzel összefüggő közüzemi tartozásra, valamint a rendeltetésellenes használatból eredő meghibásodások kijavítására felhasználni. Ebben az esetben a bérlőnek az óvadékot az eredeti összegre fel kell töltenie.

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

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

## **8. A külön szolgáltatások díja**

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

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

(2) Külön szolgáltatásnak minősül az is, ha a bérlő által a bérleményben igénybe vett szolgáltatás díját a szolgáltató felé közvetlenül a bérbeadó fizeti meg (vagy a szolgáltató

bérbeadótól is behajthatja) és a bérlő ennek alapján fizet térítést az Önkormányzatnak vagy a bérbeadó szervezetnek.

(3) A szerződésben rögzíteni kell, hogy a külön szolgáltatások után a bérbeadónak fizetendő térítés (díj) megfizetésének késedelmét vagy fizetésének elmulasztását úgy kell elbírálni, mintha a bérlő a bérleti díjjal esne késedelembe.

## **9. A bérleti szerződés megkötése**

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

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

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

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

A közjegyzői okiratot az alábbi esetekben nem szükséges elkészíttetni:

- a) Ingyenes vagy kedvezményes bérbeadás esetén, vagy ha a bérleti díj ÁFA nélküli havi összege egyébként sem éri el a 20.000,-Ft-ot,
- b) A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság egyedi döntése alapján.

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

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

(5) A bérleti jog folytatása esetén erről a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság döntése alapján a bérbeadó szervezet a bérlő kérelmére nyilatkozatot ad, melynek alapján a korábbi

bérlő helyébe az új bérlő lép. Az érintett bérleti szerződés feltételei azonosak a korábbi bérlővel fennállt bérleti szerződés feltételeivel, ide nem értve azt az esetet, ha jogszabály alapján az új bérlőt egyes kedvezmények nem illetnek meg. Az új bérlővel a bérleti szerződést meg kell kötni, amennyiben a bérleti jogviszony feltételekét előírt, a bérlőnek a 15.§ (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okiratot alá kell írnia.

16. § (1) A bérlő számára a szerződés megkötésére a bérbeadói döntésről szóló értesítés kézhezvételétől számított 15 munkanapot, közjegyzői okirat aláírására további 5 munkanapot magában foglaló határidőt kell szabni, melyet a kijelölt bérlővel közölni kell. A bérbeadónak a bérlő kijelöléséről szóló – bérlővel közölt – jognyilatkozatához való kötöttsége a szerződés megkötésére meghatározott határidő lejártáig tart. A határidő a kézhezvételt követő munkanapon kezdődik és az azt követő tizenötödik munkanapon 12 órakor jár le. A szerződéskötési határidőt a bérbeadó szervezet a bérlő kérelmére egy alkalommal 20 nappal meghosszabbíthatja, amely időtartam, mind a szerződés aláírására, mind a közjegyzői okirat aláírására vonatkozó időtartamot magában foglalja. További hosszabbításról a bérbeadói jogokat gyakorló Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult dönteni.

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

### **III. FEJEZET**

#### **1.A bérbeadói hozzájárulás**

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

(2) A bérleti jogviszony átruházása esetén, valamint a bérlőtársi jogviszonynak a jogviszony létrejöttétől számított 12 hónapon belül történő megszüntetése esetén a bérbeadó szerződéskötési díjat jogosult felszámítani, amelynek mértéke a bérleti jogviszony fennállásának várható időtartama alapján kerül meghatározásra. A díj mértéke határozatlan idejű szerződés esetén 6 havi bérleti díjnak megfelelő összeg, határozott idejű szerződés esetén pedig a bérleti jogviszonyból még hátralévő, minden megkezdett év után egy havi bérleti díjnak megfelelő összeg. A szerződéskötési díj a bérlőnek nem jár vissza, azt a bérleti jogviszony megszűnésekor sem kell visszafizetni.

### **IV. FEJEZET**

#### ***1.A bérbeadó jogkör gyakorlása***

18. (1) Jelen fejezetet a szerződés módosításának azokra az eseteire kell alkalmazni, amikor a bérleti szerződés módosítása a szerződő felek jogait és kötelezettségeit nem érinti, csupán a szerződésben szereplő adatok változnak.

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

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

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

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

19. § (1) A bérlő szerződés módosítására irányuló kezdeményezése esetén bármelyik következő kizáró feltétel megszűnésének hitelt érdemlő igazolásáig bérbeadói oldalról a szerződés jelen fejezet szerinti módosításáról nem lehet megállapodni.

Kizáró feltétel, ha:

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

(2) A szerződés módosításáról való bérbeadói megállapodás feltételekhez köthető. Különösen - de nem kizárólag - a bérlőnek vállalnia kell, hogy:

- a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- b) ha a szerződés nem tartalmaz ilyen kikötést, a bérleti díjat a jövőben, évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével növelve fizeti meg,
- c) A bérlő vállalja a 15. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását amennyiben az a bérleti jogviszony létrejöttének feltételeként előírt.
- d) megfizeti a 13. § (2) bekezdés szerinti óvadékfeltöltést

## **2.A bérleményben végezhető tevékenység módosítása**

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

### **3.A bérbeadás időtartamának módosítása**

21. § (1) *A rendelet hatályba lépésekor már fennálló, határozatlan időre szóló szerződés a bérlő írásbeli kezdeményezésére a 11-12. §-ban foglaltak, illetve a rendelet 2. melléklete alapján módosítható.*

(2) Nem lehet a IV. FEJEZET szerint a bérbeadás időtartamát módosítani, ha a fővárosi építési keretszabályzat, fővárosi településszerkezeti terv, fővárosi szabályozási keretterv, kerületi építési szabályzat, kerületi szabályozási terv (részletes rendezési terv) vagy már kiadott építésügyi hatósági határozat értelmében a bérlemény (a bérleményt érintő épületrész) átalakítására, lebontására vagy rendeltetésének megváltoztatására kerül sor.

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

a) a határozott időtartamúra módosított szerződés az abban határozott idő lejárta előtti is megszűnik, ha az Önkormányzat a bérleményt nem önkormányzati tulajdon esetén az Önkormányzatokra érvényes jogszabályban meghatározott mindenkori kisajátítási jogcímek alapján kisajátíthatná, feltéve, hogy a Képviselő-testület azon cél megvalósításáról már döntést hozott, amelyhez az ingatlanra szükség van,

b) a határozott időtartamúra módosított szerződés akkor is megszűnik, ha a bérlemény (a bérleményt érintő épületrész) átalakítására, lebontására vagy rendeltetésének a megváltoztatására az Önkormányzat jogerős és végrehajtható hatósági engedélyt kapott, vagy az Önkormányzat jogszabály vagy a jogszabályon alapuló hatósági határozat alapján köteles az ingatlant harmadik személynek átadni,

c) a bérbeadó a szerződést a bérlőnek felróható okból törvényben meghatározott, 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 bérlemény felújítása esetén - a bérleti jogviszony szünetelése idejére - a bérlő részére cserebérleményt kell biztosítani,

f) a bérlőnek alá kell írnia a 15. § (4) bekezdése szerinti közjegyzői okiratot amennyiben az a bérleti jogviszony létrejöttének feltételeként előírt.

*(2) Ha a szerződés a (1) bekezdés a) vagy b) pontjában megjelölt okból szűnik meg, az Önkormányzat ugyanolyan időtartamra, mint amennyi még a megszűnő bérleti szerződés határozott idejéből hátra van, a bérelt bérleményhez hasonló adottságú bérleményt ad bérbe a bérlőnek, a megszűnő szerződésben foglaltakkal azonos feltételekkel.*

(3) Ha a szerződés a (1) bekezdés a) vagy b) pontjában megjelölt okból szűnik meg és a bérelt bérleményhez hasonló adottságú bérlemény nem állna rendelkezésre és a bérlő elfogadja - vagy a bérlő kéri - az Önkormányzat a bérelt bérlemény ingatlanforgalmi értékbecslő által meghatározott beköltözhető forgalmi értéke alapján megállapított ellenértékének időarányos (a még hátralévő bérleti időre számított) részét fizeti meg a bérlőnek.

(4) Ha a 21.§ (1) bekezdése alapján módosított szerződéssel érintett bérleményre vagy a (2) bekezdés alapján bérbe adott bérleményre fennálló szerződés a szerződésben rögzített határozott idő lejártá miatt szűnik meg, a bérlő kezdeményezésére a bérbeadó legfeljebb 15 újabb évre a bérlőnek adja bérbe a bérleményt, ha

- a) a bérleményt ismét bérbeadás útján kívánja hasznosítani,
- b) bérlőnek szerződés megszűnésekor nem volt lejárt bérleti díj vagy közüzemi díj tartozása.

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

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

#### **4.A szerződés módosításának írásba foglalása**

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

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

(3) Ha a bérlő felhívás ellenére sem írja alá a szerződés módosítást (kiegészítést), azt a a szerződés módosítására vonatkozó jognyilatkozata visszavonásának kell tekinteni. Erre a figyelmét írásban fel kell hívni. A szerződés módosítására vonatkozó jognyilatkozata visszavonása esetén szerződés módosításával kapcsolatos bérbeadói nyilatkozatot - ideértve a bérbeadó szervezet nyilatkozatát is - vissza kell vonni és erről a bérlőt értesíteni kell.

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

## V. FEJEZET

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

26.§ (1) Amennyiben a felmondást követően, de még a bérleti jogviszony fennállása alatt a bérlő megszünteti a felmondási okot, illetve a felmondással kapcsolatban felmerült valamennyi költséget rendez a bérbeadónak, a bérlő kérésére a bérbeadó szervezet a bérleti jogviszony felmondását visszavonhatja.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) A (8) bekezdésben foglaltak alól a bérbeadói jogokat gyakorló Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság adhat felmentést.

## **VI. FEJEZET**

### **1.A bérlemény fenntartása**

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

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

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

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

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

29. § (1) A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság hozzájárulásával a bérlővel megállapodás köthető, hogy a bérlő teszi a bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmassá, illetve átalakítja, bővíti, korszerűsíti.

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

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

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

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

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

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

## **VII. FEJEZET**

### **1. A bérbeszámítás**

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

(2) A bérbeszámítás feltétele, hogy:

- a) a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jóváhagyásával a bérbeadó szervezet és a bérlő a munkálatok műszaki tartalmáról, a várható költségeiről, a beszámítható költségek

- legmagasabb mértékéről és időtartamáról, valamint munkálatok elvégzésének határidejéről írásban megállapodjanak (a továbbiakban: megállapodás),
- b) a hatósági engedélyhez kötött munkálatokra jogerős és végrehajtható építési(létesítési) engedély alapján kerüljön sor, s a használatbavételi engedélyt is megszerezzék, ha engedélyköteles munkáról van szó,
  - c) a bérbeadó és a bérlő megállapodásában rögzített munkálatok a megállapodásban meghatározott határidőben teljes egészében és szakszerűen elkészüljenek,
  - d) a bérlő a bérbeszámításnál figyelembe vehető költségeinek indokolt felmerülését, hitelt érdemlően igazolja,
  - e) a bérlőnek a munkálatokról való megállapodáskor az Önkormányzattal és a bérbeadó szervezettel szemben semmilyen jogcímen nem áll fenn lejárt bérleti díj vagy közüzemi díj hátraléka,
  - f) a bérlő költségére sor került a munkálatok elvégzése után fizetendő bérleti díjat is tartalmazó bérleti szerződés végrehajtási záradékkal ellátható közjegyzői okiratba foglalására,
  - g) a bérlő a bérleményben elvégzett munkálatokat továbbszámlázza a bérbeadó részére. A bérlő által kiállított általános forgalmi adó mentes számla esetén a bérbeszámítás a bérleti díj nettó összegével szemben lehetséges.

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

- a) a megállapodásban rögzített feltételek megszegése esetén a bérlő a bérbeszámítási igényét nem érvényesítheti,
- b) a bérlőnek a munkálatok befejezésére megállapított határidő lejártát követő 30 napon belül igazolnia kell a munkálatokra fordított igazolt költségeinek és a beszámítható összegnek a mértékét, be kell szereznie a szükséges hatósági engedélyeket (vagy legalább igazolnia kell az engedély iránti kérelem benyújtását),
- c) 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 erről a bérlő és - a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság előzetes jóváhagyásával - a bérbeadó szervezet előzetesen megállapodtak,
- d) ha a bérbeszámítás útján érvényesíthető bérlői ráfordítások mértékének megállapítását követően a bérlemény utáni bérleti díj tartozás mértéke eléri a három havi - ténylegesen (a bérbeszámítás hiányában) fizetendő - bérleti díjat, a még fennmaradt beszámítandó összegre a bérbeszámítás lehetősége megszüntethető, s a bérlő által a még fennmaradt összegre igényelhető beszámítást vagy a bármilyen jogcímen való megtérítést a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult elbírálni.

(5) A bérbeszámítás útján érvényesíthető tényleges (igazolt) költségek [(3) bekezdés b.) pontja] elfogadásáról a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt. Ezt követően a bérleti díjba beszámítható igazolt költségeket, a bérbeszámítás mértékét (%-os arányát) és a bérbeszámítás időtartamát a megállapodás kiegészítésben kell rögzíteni. Bérbeszámítási megállapodás nem köthető a bérleti jogviszonyt meghaladó időtartamra. A bérbeszámítás útján érvényesíthető tényleges (igazolt) költségek megállapítását, illetve a megállapodásban szereplő munkák elkészültének arányát, a munkák készre jelentését követően tartandó

műszaki átadás-átvételen felvett jegyzőkönyvben a bérbeadó szervezet határozza meg. Bérbeszámításra csak a megállapodásban rögzített tételek esetében van lehetőség – amennyiben azok megfelelő minőségben, határidőre elkészültek –, legfeljebb a megállapodásban rögzített keret összeg erejéig. Amennyiben valamelyik munka nem készül el, vagy hibás, késedelmes teljesítést rögzítenek az átvételi jegyzőkönyvben, a bérbeszámítás összegét az el nem végzett, vagy hibás teljesítés értékével csökkenteni kell.

32. § (1) A bérleti díjba beszámítható költségeket úgy kell meghatározni és havonta levonni a bérleti díjból, hogy a munkálatok elvégzése után fizetendő bérleti díjba beszámítható költségek a munkálatok befejezésétől számítva – ha a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság másként nem dönt – az alábbiak szerint térüljenek meg a bérlők számára, figyelembe véve, hogy a megállapodás időtartama nem tarthat tovább a bérleti jogviszony lejárataánál:

- a) gazdasági társaság és egyéni vállalkozó bérlő esetében legfeljebb 4 év alatt,
- b) magánszemély bérlők esetében legfeljebb 3 év alatt.

(2) —A bérbeszámítást a számviteli és adójogszabályok betartásával kell végrehajtani.

(3) —Ha a bérlő bérleti jogviszonya a beszámítható költségének bérbeszámítás útján való megtérülése előtt megszűnik, a bérlemény bérébe még be nem számított összegre a volt bérlő vagy jogutódja nem tarthat igényt, kivéve ha a bérleti jogviszonyt rendes felmondással a bérbeadó szünteti meg vagy a bérleti szerződés megszüntetésre közös megegyezéssel a bérbeadó kezdeményezésre került sor.

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

## **VIII. FEJEZET**

### **1. A bérbeadó képvisellete**

33. § (1) Azokban a kérdésekben, amelyekben a döntés a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságra tartozik, a jogvitában az Önkormányzat képviselétének ellátásáról a Polgármester gondoskodik.

(2) Az Önkormányzat és a bérbeadó szervezet közötti megbízási szerződés keretei között a bérbeadó szervezet jogosult a bérbeadói jogok érvényesítése érdekében fellépni és gondoskodni a jogvitás ügyek viteléről.

Az általa megbízott jogi képviselők – amennyiben az Önkormányzat képviselétére a polgármester meghatalmazta őket - az Önkormányzatot képviselik.

### **2. Részletfizetés és kamat**

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

A részletfizetés időtartama nem haladhatja meg a bérleti szerződés időtartamát, de maximum 36 hónapot, az adós a vállalt törlesztő részletek befizetése mellett a havi bérleti díjat is köteles megfizetni. A teljes tartozásnak minimum 40 %-át az adós a megállapodás megkötésekor, egyösszegben köteles megfizetni, a vállalt részletfizetés legalacsonyabb összege: 10.000,- Ft/hó.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakat időtartamban meghaladó, minimális törlesztő összegben el nem érő ügyekben a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult dönteni.

### **3. A bérlemény használati díja**

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

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

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

### **4. A bérleti jogviszony szünetelése**

36.§ Amennyiben a bérlemény használata az Önkormányzat érdekében megvalósuló építési kivitelezési munkálatok miatt lehetetlenné válik, a felek a munkálatok idejére szüneteltetik a bérleti jogviszonyt, melynek időtartamára bérlő a bérleti díj fizetési kötelezettség alól a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság döntésében meghatározott mértékéig mentesül. A mentesség a bérleti díj fizetési kötelezettség a bérleti díj 100 %-ig meghatározható, a felújítás mértékének és időtartamának függvényében. A mentesség nem érinti a bérleményhez kapcsolódó közüzemi díjak fizetési kötelezettségét.

### **5. A bérlemények ellenőrzése**

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

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

## **6. Adatvédelmi szabályok**

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

- a.) a bérlemény, rendeltetése, alapterülete, a bérbe adott bérlemények száma, közüzemi ellátottsága, telefonszáma;
- b.) a bérlő, a bérbeadói hozzájárulással érintett személy neve, anyja neve, születési helye, év, hó, nap, lakcíme, székhelye, telefonszáma, vállalkozói igazolvány, cégjegyzék-, bankszámla száma, adószáma, a szervezet képviselőjének neve, lakcíme, telefonszáma;
- c.) jogi személy (jogi személyiség nélküli szervezet) bérlő nevét székhelyét, nyilvántartásba vételéről szóló igazolás alapján megállapított nyilvántartási adatokat (pl. a bejegyző szervezet nevét, nyilvántartási számát), a képviselő nevét, születési évét és anyja nevét, a lakcímét,
- d.) a bérbeadói hozzájárulás tartalma, a bérbeadói kikötések;
- e.) a bérleti díjra, a bérleti jog ellenértékére vonatkozó adatok;
- f.) a bérleti díj megfizetésére vonatkozó adatok.

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

## **7. Hatálybalépés**

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

*Budapest, 2011. november ...*

Dr. Mészár Erika  
a jegyzőt helyettesítő aljegyző

Dr. Kocsis Máté  
polgármester



## 1. melléklet

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

Bérleti szerződésben rögzítendő adatok, kikötések és megállapodások

1. A bérleti szerződésnek különösen, de nem kizárólag tartalmaznia kell:

- a) a szerződő felek – bérbeadó és az Önkormányzat bérbeadói feladatainak ellátásával megbízott szervezet, HVT területen lévő bérlemény esetében a város-rehabilitációs rendeletében meghatározott vagyongazdálkodó szervezet nevét, székhelyét,
  - b) azt, hogy a bérleti szerződés az Önkormányzat nevében és javára kerül megkötésre,
  - c) a bérbeadásról döntést hozó nevét és a döntés számát, valamint keltét,
  - d) a magánszemély bérlő nevét, születési évét és anyja nevét, a lakcímét,
  - e) jogi személy (jogi személyiség nélküli szervezet) bérlő nevét székhelyét, nyilvántartásba vételéről szóló igazolást alapján megállapított nyilvántartási adatokat (pl. a bejegyző szervezet nevét, nyilvántartási számát), a képviselő nevét, születési évét és anyja nevét, a lakcímét,
  - f) a bérlemény címét, helyrajzi számát, alapterületét, számát és egyéb lényeges adatait,
  - g) a bérleti jogviszony időtartamát (a bérleti jogviszonyt megszüntető feltételt),
  - h) a bérleményben folytatható tevékenységet,
  - i) a bérbeadó és a bérlő épülettel, bérleménnyel kapcsolatos kötelezettségeit
  - j) a bérleti díjat és a külön szolgáltatások díjának mértékét, megállapításuk, megfizetésük és elszámolásuk módját, a megváltoztatásukra vonatkozó szabályokat, a külön szolgáltatások körét,
  - k) a bérlőnek a bérlemény használatával kapcsolatos, rendeletben illetve a felek megállapodásában meghatározott jogait és kötelezettségeit,
  - l) a szükséges bérbeadói hozzájárulások kérésének kötelezettségét,
  - m) a rendeletben meghatározott tilalmakat,
  - n) a bérbeadó és a bérlő felelősségét, a bérlő kötelezettségzegésének jogkövetkezményeit, a bérbeadói felmondás egyes lényeges szabályait,
  - o) a bérlemény átadásának, visszaadásának idejét és módját,
  - p) mindazokat a kikötéseket, amelyek a bérbeadó oldalán születtek,
  - q) a felek egyéb megállapodásait,
  - r) a bérlő hozzájárulását ahhoz, hogy a bérbeadó rendeletben meghatározott adatait nyilvántartsa,
  - s) a bérleti szerződés létrejöttének helyét és idejét.
  - t) a határozott időre kötött bérleti szerződés esetén: ha a bérleti idő lejártá után a bérlő a dolgot tovább használja és ez ellen a bérbeadó 15 napon belül nem tiltakozik, a bérleti szerződés nem alakul át határozatlan időtartamúvá.
- u) Az egyoldalú tartozáselismerő nyilatkozatot, melyben kötelezi magát arra, hogy amennyiben a bérleti jogviszonya felmondásra kerül, vagy lejár, elhagyja a bérleményt, illetve kötelezi magát arra is, hogy a bérleti jogviszonyból eredő tartozás mértékére elfogadja a bérbeadó nyilvántartásai alapján készült ténytanúsítványt.

2. A bérleti szerződésben rögzíteni kell továbbá, hogy:

- a.) a bérleti jogviszony létrejöttekor, valamint az azt követően megadott bérbeadói hozzájárulások és azok tartalma (feltételei), valamint a felek között létrejött - a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos – egyéb megállapodások a bérleti szerződés értelemszerű mellékletét képezik,
- b) az Önkormányzat bérleményei bérbeadásának feltételeit szabályozó rendeletének a bérbeadásra, a bérbeadói hozzájárulásra és a bérleti jogviszony megszűnésére vonatkozó szabályai akkor is a bérleti szerződés tartalmát képezik, ha azok a szerződésben nem szerepelnek,
- c.) ha a bérlőnek az Önkormányzat vagy a bérbeadó szervezet felé a bérleménnyel kapcsolatban lejárt tartozása van, a tartozást az Önkormányzattól a bérlőnek járó térítésből le kell vonni.

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

## 2. melléklet

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

*A bérlemények bérletével kapcsolatos döntést előkészítő eljárás egyes szabályai határozatlan időre szóló szerződés határozott időtartamra szóló módosítása esetén*

1. Ha határozatlan időre szóló szerződés határozott időtartamra szóló módosítására vonatkozó kérelem nem tartalmazza az alábbiakat, a bérbeadó szervezetnek a bérlőtől írásbeli nyilatkozatot kell kérni arról, hogy:

- a.) *milyen időtartamú határozott időre szóló bérleti szerződésre kívánja a fennálló szerződését módosítani,*
- b.) *a szerződés felmondásra került-e, s ha igen ki mondott fel és milyen okból,*
- c.) *a bérleménnyel kapcsolatban indított-e pert, s ha igen milyen okból és hová kerül benyújtásra a kereset,*
- d.) *a bérlemény bármelyik részét a bérbeadó hozzájárulása nélkül adták-e albérletbe vagy a bérleménybe bármilyen más címen a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadtak-e be más személy(szervezetet),*
- e.) *bérleményt ténylegesen ki és milyen jogcímen, illetve milyen célra használja; ha több használó van, a használók között hogyan van meghatározva a kizárólagosan használt területek nagyság és bérlemények szerint, s melyek a közös használatra szolgáló területek és funkcióik,*
- f.) *függetlenül attól, hogy ki használja a bérleményt, a bérleményben hatósági engedélyhez vagy bejelentéshez (bejelentés tudomásul vételéhez) kötött tevékenységet végeznek-e, ha igen, ezek rendelkezésre állnak-e,*
- g.) *függetlenül attól, hogy ki használja a bérleményt, a bérleményben folytatott tevékenységet hatóság vagy szakhatóság megtiltotta-e, s ha igen milyen okból,*

2. *A kérelemhez másolatban mellékelni kell:*

- a) *a bérleti szerződést, annak módosításait,*
- b) *ha a bérlő gazdasági társaság 30 napnál nem régebbi cégkivonatát és aláírási címpéldányát, ha pedig a bérlő társadalmi szervezet, a bírósági nyilvántartásról szóló végzést vagy igazolást*
- c) *ha a bérleményben végzett tevékenységnek ez a feltétele, a működési engedélyt, a hatósághoz való bejelentés megtörténtének igazolását,*
- d) *ha a bérleményt vagy egy részét a bérlő vagy jogelődje létesítette az ezzel kapcsolatos bérbeadóval kötött megállapodást és a használatba vétel építésügyi-és szakhatósági engedélyeit.*

(3) Ha a kérelem nem tartalmazza az (1) bekezdés szerinti nyilatkozatokat vagy a (2) bekezdésben meghatározott mellékleteket és a bérlő bérbeadó szervezet felhívására – a felhívás átvételétől számított - 15 napon belül azokat hiánytalanul nem csatolja, úgy kell tekinteni, hogy a bérlő a kérelmét visszavonta. Ha a visszavont kérelmet ismételtelen előterjesztik, új kérelemként kell kezelni. Amikor a kérelem és mellékletei hiánytalanok a bérbeadó szervezet döntést előkészítő eljárást folytat le.

A bérbeadó szervezet a helyszíni szemle keretében ellenőrzi, hogy:

- a.) a bérbeadó felszólítása esetén a bérlőt jogszabályon alapuló vagy a bérleti jogviszonnyal összefüggő kötelezettségének eleget tett-e,
- b.) a bérleményt csak a bérlő használja-e,

*Kétség esetén be kell szerezni a Polgármesteri Hivatal építésügyi hatósági feladatait ellátó szervezeti egység nyilatkozatát arról, hogy a fővárosi építési keretszabályzat, fővárosi településszerkezeti terv, fővárosi szabályozási keretterv, kerületi városrendezési és építési szabályzat, kerületi szabályozási terv (részletes rendezési terv) vagy már kiadott építésügyi hatósági határozat értelmében a bérlemény (a bérleményt érintő épületrész) átalakításra, lebontásra kerül-e vagy a rendeltetésének a megváltoztatását végre kell-e hajtani.*

*Amennyiben a csatolt engedélyek, igazolások nem tartalmazzák egyértelműen a tényállást, be kell szerezni a további, szükséges igazolásokat, állásfoglalásokat.*

*3. Amikor a kérelem és mellékletei hiánytalanok a Polgármesteri Hivatal a bérbeadó szervezet közreműködésével döntést előkészítő eljárást folytat le.*

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

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

*3.2. Kétség esetén be kell szerezni a Polgármesteri Hivatal építésügyi hatósági feladatait ellátó szervezeti egység nyilatkozatát arról, hogy a fővárosi építési keretszabályzat, fővárosi településszerkezeti terv, fővárosi szabályozási keretterv, kerületi városrendezési és építési szabályzat, kerületi szabályozási terv (részletes rendezési terv) vagy már kiadott építésügyi hatósági határozat értelmében a bérlemény átalakításra, lebontásra kerül-e vagy a rendeltetésének a megváltoztatását végre kell-e hajtani.*

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

3.4. A bérbeadó szervezet a szerződés módosításához szükséges további előkészítő eljárás keretében átadja (megküldi) a bérlőnek a szerződés határozott időre szóló módosításának feltételeit, valamint a szerződésnek a módosításokat tartalmazó, jövőben hatályos szöveg-tervezetét.

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

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

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

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

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