

## 46/2007. (VII.17.) Budapest Főváros VIII. kerület

### Józsefvárosi Önkormányzati rendelet

**a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló  
nem lakás céljára szolgáló helyiségek  
bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005.(IV.20.) sz. önk. rendelet  
módosításáról\***

**A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Kt.) a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, módosított 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Ltv.) kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:**

#### I. FEJEZET

#### ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

##### A rendelet hatálya

##### 1. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 17/2005. (IV.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban R.) 1 § (1) bekezdése az alábbiakra módosul:

E rendelet hatálya az Önkormányzat tulajdonában álló bérbeadás útján hasznosított és bérbeadás útján hasznosítani kívánt helyiségekre (a továbbiakban: helyiség) terjed ki. **A rendelet irányadóként az Önkormányzat tulajdonában lévő üres telkekre is vonatkozik.**

(2) A R. 2 § (5) bekezdése az alábbiakra módosul:

A Képviselő-testület, a Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság feladatukat a Polgármesteri Hivatal, valamint az Önkormányzat és a vagyongazdálkodó szervezet közötti megbízási szerződés keretei között **a bérbeadó szervezet** közreműködésével látják el.

(3) A R. 2 § (6) bekezdése az alábbiakra módosul:

A **bérbeadó szervezet** akkor jogosult a rendeletben meghatározott jognyilatkozatra, ha **erre a bérbeadói döntést követően a jelen rendelet, vagy az Önkormányzattal kötött megbízási szerződés felhatalmazza.**

---

\* Rendelkezései beépítve a 17/2005.(IV.20.) ök. sz. rendeletbe.

(4) A R. 2 § (7) bekezdése hatályát veszti.

(5) A R. 2 § (8) bekezdése az alábbiakra módosul:

Változás estén a bérbeadói kötelezettségek teljesítésével kapcsolatos megbízásról, a megbízott szervezetről, elérhetőségéről és helyiségekkel kapcsolatos kötelezettségei lényeges elemeiről a bérlőket az Önkormányzat honlapja és a Józsefváros c. lap útján, **illetve egyéb, a tájékoztatás céljának megfelelő módon** tájékoztatni kell.

(6) A R. 2 § (9) bekezdése az alábbiakra módosul:

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

(7) A R. 2 § új bekezdéssel egészül ki:

**A bérbeadó szervezet a bérleti szerződés tartalmát a jelen rendelet és Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság, mint a bérbeadói jogkör gyakorlója által meghatározottak keretén belül állapítja meg.**

(8) A R. 3 § (1) bekezdése új e) ponttal egészül ki:

**A bérbeadó szervezet: az Önkormányzat helyiségeinek bérbeadását végző, az Önkormányzat tulajdonában lévő gazdálkodó szervezet.**

(9) A R. 4 § (1) bekezdése az alábbiakra módosul:

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

(10) A R. 5 § (3) bekezdése az alábbiakra módosul:

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

(11) A R. 6 § (1), (2), és (3) bekezdése hatályát veszti, helyette az alábbi szövegrész kerül beillesztésre:

**A rendelet hatályba lépésekor tartósan, legalább 6 hónapja üresen álló helyiségek esetén a bérbeadó szervezet javaslatára a Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság dönt a hasznosítás érdekében szükséges intézkedésekről (átalakítás, csatolás, felújítás, stb.), a helyiség hasznosítása során a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni. A bérbeadó szervezet akkor tehet javaslatot a helyiséghasznosítás egyéb módjára, ha a helyiség bérbeadása a rendeletben foglaltak alapján eredménytelen.**

(12) A R. 7 § (1) bekezdése az alábbiakra módosul:

A helyiséget csak versenyeztetés alapján lehet bérbe adni, ha:

a) a beköltözhető forgalmi értéke ÁFA-val együtt számítva eléri vagy meghaladja a 20 millió forintot,

b) **a bérbeadó szervezet** előterjesztése alapján a Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság a versenyeztetés alapján történő bérbeadásról dönt.

**c) adott helyiségre 6 hónapon belül több bérbevételi szándék került benyújtásra, ez esetben alkalmazható a meghívásos versenyeztetés.**

(13) A R. 7 § (2) bekezdése hatályát veszti.

(14) A R. 9 § (3) bekezdésének 2-dik mondata hatályát veszti.

(15) A R. 10 § (2) bekezdése az alábbiakra módosul:

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

(16) A R. 10 § (3) bekezdése hatályát veszti.

(17) A R. 11 § (1) bekezdés b) pontja hatályát veszti.

(18) A R. 12 § (2) bekezdése az alábbiakra módosul:

**Értékesítésre kijelölt épületben lévő helyiség kizárólag egy éves, határozott időtartamra adható bérbe.**

(19) A R. 13 § (1) bekezdése az alábbiakra módosul:

Új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni.

**A helyiség bérleti díjának mértékét a Kt. határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni**, amennyiben az önkormányzat részéről történik az ajánlattétel. A bérleti díj összegére a 7.§ (1), (2) bekezdésében meghatározottakat kell megfelelően alkalmazni.

(20) A R. 13 § (2) bekezdése hatályát veszti, és helyette az alábbi, új ponttal egészül ki.

**A bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi 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 a megfelelő állapotban adja vissza bérbeadónak. A bérleti jogviszony ideje alatt a bérbeadó jogosult az óvadékot a bérleti díj és az ezzel összefüggő közüzemi díj tartozásra, valamint a rendeltetésellenes használatból eredő meghibásodások kijavítására felhasználni, ez esetben a bérlőnek az óvadékot az eredeti összegre fel kell töltenie.**

(21) A R. 15 § (1) bekezdése az alábbiakra módosul:

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

(22) A R. 15 § (3) bekezdése az alábbiakra módosul:

A szerződést akkor lehet megkötni, ha a bérlő a rendeletben, illetve a bérbeadó döntésében foglalt fizetési kötelezettségét az Önkormányzattal (Vagyonkezelővel) szemben teljesítette,

és az Önkormányzattal (Vagyonkezelővel) szemben semmilyen tartozása nincs, illetve annak teljesítését hitelt érdemlően igazolta.

(23) A R. 15 § (4) bekezdése hatályát veszti, és helyette az alábbi, új ponttal egészül ki. **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, ha a bérleti díj ÁFA nélküli havi összege nem éri el a 20.000-Ft-ot,**
- b) A fizetendő bérleti díj nem haladja meg a helyiség után tulajdonosként fizetett közös és egyéb költségek havi összegét,**
- c) A Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság egyedi döntése alapján. Értékesítésre kijelölt épületben lévő helyiség esetén a közjegyzői okirat elkészítése a bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele, ez alól a Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság sem adhat felmentést.**

**A közjegyzői okirat költségeit a bérlőnek kell megfizetnie, ez alól a Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság adhat felmentést.**

(24) A R. 15 § (5) bekezdése az alábbiakra módosul:

A bérleti jog folytatása vagy más címen bekövetkező jogutódlás esetén erről a Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság döntése alapján **a bérbeadó szervezet** a bérlő kérelmére nyilatkozatot ad, amelynek 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 illetik meg. **Az új bérlővel a bérleti szerződést meg kell kötni, amennyiben a bérleti jogviszony létrejöttének feltételeként előírt, a bérlőnek a (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okiratot alá kell írnia. Az új bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele a közjegyzői okirat elkészítése.**

(25) A R. 16 § (1) bekezdése az alábbiakra módosul:

A bérlő számára a szerződés megkötésére 5 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 ötödik munkanapon 12 órakor jár le.**

(26) A R. 16 § (2) bekezdése az alábbiakra módosul:

A bérlő kijelöléséről történő értesítésnek figyelmeztetést kell tartalmaznia, 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.

(27) A R. 16 § (3), (4) és (5) bekezdése hatályát veszti.

(28) A R. 17 § (2) bekezdése hatályát veszti.

(29) A R. 17 § (4) bekezdése az alábbiakra módosul:

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

a.) a szerződés módosításától kezdve megfizeti **az újonnan megállapított** bérleti díjat,

b.) ha a szerződés még nem tartalmaz ilyen kikötést, hogy a bérlő a bérleti díjat a jövőben - évente március 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.**

(30) A R. 18 § (3) bekezdése az alábbiakra módosul:

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

(31) A R. 18 § (4) bekezdése hatályát veszti.

(32) A R. 19 § (1) bekezdése az alábbiakkal egészül ki:

**Bérleti jog átruházása és cseréje 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 12 havi bérleti díjnak megfelelő összeg, határozott idejű szerződés esetén pedig a bérleti jogviszonyból még hátralévő, minden megkezdett év után három havi bérleti díjnak megfelelő összeg. A szerződéskötési díj a bérlőnek nem jár vissza, azt a bérleti jogviszony megszűnésekor sem kell visszafizetni.**

(33) A R. 19 § (2) bekezdése az alábbiakra módosul:

Csere szerződés alapján az új bérlővel – a bérbeadói hozzájárulás kiadása érdekében vállalt feltételeket nem számítva - ugyanolyan tartalmú szerződés köthető, mint amilyen az Önkormányzat tulajdonában lévő helyiségre a korábbi bérlővel fennállt. **A bérlőnek a 15 § (4) bekezdésében foglalt közjegyzői okiratot alá kell írnia amennyiben az a bérleti jogviszony létrejöttének feltételeként előírt.**

(34) A R. 20 § (1) bekezdése az alábbiakra módosul:

A befogadáshoz és az albérletbe adáshoz (a továbbiakban: albérlet) való bérbeadói hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a szerződés megszűnése esetén a befogadott személy, illetve az albérlet a helyiséget csereelhelyezés és pénzügyi térítés igénye nélkül köteles kiüríteni. **A helyiség bérleti díjára vonatkozóan az albérlet részére készfizető kezességet kell kikötni. Elő kell írni 15. § (4) bekezdésében meghatározott közjegyzői okirat aláírását amennyiben az a bérleti jogviszony létrejöttének feltétele.**

(35) A R. 22 § (2) bekezdése az alábbiakra módosul:

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 március 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.**

(36) A R. 22 § (3) bekezdése az alábbiakra módosul:

A Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság a bérbeadó oldaláról dönt: az (1) bekezdés a.) pontjában megjelölt – bérleti (használati) jogviszonyból származó tartozás - megfizetésének átütemezéséről és a kamat mértékéről, valamint a kötelezettség teljesítésének bérlőtől igényelt biztosítékairól, **valamint** a bérbeadó által igényelt bérleti díj mértékéről.

(37) A R. 23 § (2) bekezdése hatályát veszti.

(38) A R. 24 § (1) bekezdése hatályát veszti, és helyette az alábbi, új ponttal egészül ki.  
**A rendelet hatályba lépésekor már fennálló, határozatlan időre szóló szerződés a bérlő írásbeli kezdeményezésére a 11-12. §-ban foglaltak, illetve a rendelet 2. számú melléklete alapján módosítható.**

(39) A R. 25 § (1) bekezdése új g) ponttal egészül ki:

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

(40) A R. 26 § (3) bekezdése hatályát veszti.

(41) A R. 27 § (3) bekezdése az alábbiakra módosul:

Nem kell alkalmazni a (2) bekezdést, ha a bérlő a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése miatt csak másik helyiséget kér és az a rendelet 3. számú mellékletében megjelölt területen kívül van vagy ha a bérleti jogviszony megszüntetéséért a bérlő részére térítést azért nem kell fizetni, mert a bérlő az Önkormányzat felé fennálló – e rendelet hatályba lépése előtt felhalmozott - tartozása a bérlőnek egyébként járó ellenértékbe beszámításra kerülhet. Más beszámítást a **Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság** engedélyezhet.

(42) A R. új 29 §-sal egészül ki, a korábbi 29 § (1), (2), (3), (4) és (5) bekezdése 30 § alá kerül, az új 29 § az alábbi szöveget foglalja magában:

**A bérleti jogviszony folytatására vonatkozó szabályok a bérbeadó felmondása esetén**

**(1) Amennyiben a bérbeadó a bérleti szerződést felmondta, de a felmondási ok megszűnik, illetve a bérlő a felmondással kapcsolatban felmerült valamennyi költséget rendezi a bérbeadónak, a bérleti szerződés helyreállítható. Erről a bérbeadó szervezet javaslata alapján a Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság jogosult dönteni.**

(43) A R. korábbi 29 § (5) bekezdés, az átszámozást követően 30§ (5) bekezdése az alábbiakra módosul:

Ha a a bérlő (helyiség használó) halálát követően nem kerül sor a helyiségbérleti jogviszony folytatására, az örökösöt fel kell szólítani a helyiségben található ingóságok elszállítására, **és a**

**helyiség kiürített állapotban lévő, 90 napon belül történő visszaszolgáltatására.** Ha az örökös személye a halálesetet követő 90 napon belül nem kerül jogerősen megállapításra, vagy az örökös a helyiséget nem adja át üresen, a Polgármesteri Hivatal a Vagyonkezelő közreműködésével az örökös költségére az ingóságok erejének értékéig gondoskodik az ingóságok megfelelő raktározásáról.

(44) A R. korábbi 30 § (1) és (2) bekezdése (6) és (7) sorszámot kap, a (6) bekezdés pedig az alábbiakra módosul:

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

(45) A R. 31 § (1) bekezdés teljes (b) pontja hatályát veszti.

(46) A R. 31 § (5) bekezdése hatályát veszti.

(47) A R. 32 § (8) bekezdése az alábbiakra módosul:

Az Önkormányzat költségére történő átalakításról, korszerűsítésről a költségvetésben e célra tervezett előirányzat terhére a Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság döntése alapján lehet megállapodni. A munkálatok bonyolításáról a Polgármesteri Hivatal **vagy a Vagyonkezelő** gondoskodik. A költségkeret felhasználása során a közbeszerzés szabályait értelemszerűen érvényesíteni el.

(48) A R. 33 § (1) bekezdése az alábbiakra módosul:

**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.

(49) A R. 33 § (3) bekezdése az alábbiakra módosul:

Az Önkormányzat nevében a **Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság döntése alapján a bérbeadó szervezet** köt megállapodást a bérlővel.

(50) A R. 34 § (1) bekezdése az alábbiakra módosul:

Ha bérlő elfogadja a jelen fejezetben foglalt feltételeket és a Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság hozzájárul, a rendelet hatályba lépése után elvégzett munkálatok esetén a bérlő beszámíthatja a helyiség bérleti díjába, **előzetes megállapodás alapján:**

- 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 az Ltv. 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 központi 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 értéknövelő munkálatokat.

(51) A R. 34 § (2) bekezdés a.) pontja az alábbiakra módosul:

A bérbeszámítás feltétele, hogy:

a.) a Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési 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 előzetesen írásban megállapodjanak (a továbbiakban: megállapodás).

(52) A R. 34 § (3) bekezdése az alábbiakra módosul:

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 Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság előzetes jóváhagyásával - **a bérbeadó szervezet** előzetesen megállapodtak,
- d.) ha a bérbeszámítás útján érvényesíthető bérlői ráfordítások mértékének megállapítását követően a helyiség 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 Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság jogosult elbírálni.**

(53) A R. 34 § (4) bekezdése az alábbiakra módosul:

A bérbeszámítással érvényesíteni kívánt költségeket számlával kell igazolni. Egyéb hitelt érdemlő igazolások elfogadásáról a Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság dönt. A munkálatokra igazoltan fordított és a bérbeszámításnál figyelembe vehető összeg meghatározására (az igazolások elfogadására) **a vagyonnevelő, illetve a bérbeadó szervezet** tesz javaslatot.

(54) A R. 35 § (2) bekezdése hatályát veszti.

(55) A R. 36 § (1) bekezdése az alábbiakra módosul:

Bérlőkijelölési jog biztosításáról - pénzbeli térítés ellenében – és az erről szóló megállapodás feltételeiről a **Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság** dönt. A megállapodásban részletesen kell szabályozni a bérlőkijelölésre jogosult, a bérbeadó és a kijelölt bérlő jogait és kötelezettségeit, valamint a bérlő-kijelölési jog gyakorolhatóságának számát. A jogosult magát is jelölheti bérlőnek.

(56) A R. 37 § (2) bekezdése az alábbiakra módosul:

Az Önkormányzat, mint bérbeadó kötelezettségeit az önkormányzati tulajdonosi joggyakorló döntéseinek keretei között, azok betartásával **a bébeadó szervezet vagy a vagyongazdálkodó, a megbízási szerződésük alapján teljesítik. A polgármester felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet** jogosult a bérbeadói jogok érvényesítése érdekében fellépni és gondoskodni a jogvitás ügyek viteléről. **Az általa** megbízott jogi képviselők – amennyiben az Önkormányzat képviselője a polgármester meghatalmazta őket - az Önkormányzatot képviselik.

(57) A R. IX. fejezetének A kamat elnevezésű főcíme az alábbira módosul: **Részletfizetés és kamat**

(58) A R. 38 § új (1) bekezdéssel egészül ki:

**A bérlő késedelmes fizetése esetén a bérbeadó a bérlő kérelme alapján a tartozás rendezésére részletfizetést engedélyezhet. Ennek időtartama nem haladhatja meg a bérleti szerződés időtartamát, a részletfizetésről a bérbeadó szervezet javaslata alapján a Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság dönt.**

(59) A R. 40 § (1) bekezdése az alábbiakra módosul:

A bérlő kezdeményezésre köthető olyan megállapodás is, hogy bérlő a helyiség használatát felújításon vagy átalakításon túlmenően átmeneti időre egyéb okból is szünetelteti. Egy évet meghaladó időtartamú szüneteltetésről a **Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság** dönthet.

(60) A R. 40 § (2) bekezdése az alábbiakra módosul:

A szünetelés ideje alatt a bérlőnek legalább a társasházi közös költséggel azonos költségtérítést kell fizetnie; nem társasházban lévő helyiség esetében, pedig a bérbeadó épületre fordított költségeinek területarányosan megállapított arányos részét. **Ettől eltérni csak tartósan üres helyiség esetén, a Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság jóváhagyása esetén lehet.**

(61) A R. 41 § az alábbiakra módosul:

A bérleményellenőrzés során rögzített - intézkedést igénylő – megállapítások esetén a Vagyongazdálkodó **intézkedik a bérbeadóval kapcsolatos problémák rendezése érdekében.**

## 2§

- (1) A rendelet **2007. szeptember 1.** napján lép hatályba.
- (2) A jelen rendeletet a hatálybalépést követően a folyamatban lévő ügyekre is alkalmazni kell.

## 3§

(1) A R. 1. számú melléklete új t.) ponttal egészül ki.

**t) 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 R. 2. számú mellékletének 1.) pontja az alábbira módosul:

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:

(3) A R. 2. számú mellékletének 3.) pontja az alábbira módosul:

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

A vagyonkezelő a helyszíni szemle keretében ellenőrzi, hogy:

- a.) a bérbeadó felszólítása esetén a bérlőt jogszabályon alapuló vagy a bérleti jogviszonnyal összefüggő kötelezettségének eleget tett-e,
- b.) a helyiséget csak a bérlő használja-e,
- c.) ha a helyiség albérletbe van adva vagy a helyiséget befogadott személy(szervezet) is használja, hogyan alakult a nem a bérlő által használt alapterület aránya,
- d.) albérletbe adás vagy befogadás esetén a bérbeadó hozzájárulása szerint történik-e a helyiség használata.

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

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

(4) A R. 2. számú mellékletének 4.) pontja az alábbira módosul:

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

(5) A R. 3. számú melléklete hatályát veszti.