

17/2005. (IV.20.) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet

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

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, módosított 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Ltv.), kapott felhatalmazás alapján a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) Budapest Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a továbbiakban: helyiség) bérbeadásának feltételeiről a következő rendeletet alkotja.

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya

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

(2) A bérbeadó a bérbeadói jogok gyakorlása és kötelezettségek teljesítése során a Ltv., a Ptk. és e rendelet alapján köthet megállapodást és tehet jognyilatkozatot.

(3)² Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendeletének

- a) a vagyon versenytárgyalás útján való hasznosítására,
- b) az átlátható szervezettel való szerződéskötésre,
- c) az Önkormányzattal szerződő félnek a szerződéskötést megelőző, átlátható szervezetként való minősítéséről szóló nyilatkozatára,
- d) az átlátható szervezet e minőségének elvesztésére

vonatkozó szabályait a nem a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére is alkalmazni kell.

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

* Rendelkezése beépítve a 42/2003.(VII.11.) ök. sz. rendeletbe. Egységes szerkezetben a 35/2006.(IX.20.) ök. sz., a 47/2006.(XI.24.) ök. sz., 12/2007.(II.20.) ök.sz. , a 32/2007.(V.29.) ök. sz., 46/2007.(VII.17.) ök. sz. a 28/2008.(IV.14.) ök. sz., a 60/2008.(XI.28.) ök.sz., a 26/2011.(IV.27.) sz., a 62/2011.(XI.07.) sz., a 66/2012.(XII.13.) sz. rendeletekben foglaltakkal.

1 Módosította a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 1.§ (1) bekezdése. Majd módosította a 62/2011.(XI.07.) sz. rendelet 1. §. Hatályos 2011. nov. 7-től, a folyamatban lévő ügyek esetén is alkalmazni kell.

2 Módosította a 66/2012.(XII.13.) sz. rendelet 53. § (2) bek. b.) pontja. Hatályos 2013. január 1-től.

A bérbeadói jogok gyakorlása és a bérbeadói kötelezettségek teljesítése

2. § (1)³

A Kt. – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottságát jogosítja fel.

(2)⁴

(3)⁵ A rendeletben szabályozott hatásköri rendtől és bérbeadási feltételektől nem lehet eltérni.

(4)⁶

A Kt. a **RÉV8 Rt.-vel kötött megállapodásban rögzítheti** a HVT területén a Corvin-szigony projekt Keretszerződésének hatálya alá tartozó ingatlan esetében az Önkormányzat megbízottjaként **eljáró RÉV8 Rt. feladatait az elbontásra kerülő épületekben lévő helyiségek esetén, ideértve a bérleti szerződések megszüntetésének, valamint a helyiségek birtokba való visszavételével kapcsolatos feladatokat is. A megállapodásban rögzíthetők a HVT területén** lévő helyiséghasználók elhelyezésével és e helyiségek kiürítésével kapcsolatos **feladatok is.**

(5)⁷ *A Képviselő-testület, a Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság feladatukat a Polgármesteri Hivatal, valamint az Önkormányzat és a vagyonkezelő szervezet közötti megbízási szerződés keretei között a **bérbeadó szervezet** közreműködésével látják el.*

(6)⁸ A bérbeadó szervezet akkor jogosult a rendeletben meghatározott jognyilatkozatra, ha erre a jelen rendelet, vagy az Önkormányzattal kötött megbízási szerződés felhatalmazza, vagy ha a bérbeadó a jognyilatkozatra felhatalmazza.

(7)⁹

(8) ¹⁰Változás 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.

(9)¹¹ *A bérbeadói döntéssel kapcsolatos előterjesztést és javaslatot a **bérbeadó szervezet** készíti elő.*

(10)¹² ~~A bérbeadói döntéssel kapcsolatos előterjesztést és javaslatot a Polgármesteri Hivatal készíti elő.~~

(11) Ha a javaslat ellentétes a korábbi döntéssel a bérleti jogviszony ügyében akkor lehet

3 Módosította a 32/2007.(V.29.) ök. sz. rendelet 1.§ (1) bekezdése. Hatályos 2007. május 29-től.

4 Hatályon kívül helyezte a 32/2007.(V.29.) ök. sz. rendelet 1.§ (2) bekezdése. Hatályos 2007. május 29-től.

5 Módosította a 32/2007.(V.29.) ök. sz. rendelet 1.§ (3) bekezdése.

6 Módosította a 12/2007.(II.20.) ök. sz. rendelet 1.§ (1) bekezdése.

7 Módosította a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 1.§-a.

8 Módosította a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 1.§-a, majd a 28/2008.(IV.14.) ök.sz. rendelet 1. §-a.

9 Hatályon kívül helyezte a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 1.§-a.

10 Módosította a 46/2007.(VII.17.) ök.sz. rendelet 1.§-a.

11 Módosította a 46/2007.(VII.17.) ök.sz. rendelet 1.§-a.

12 Hatályon kívül helyezte a 28/2008.(IV.14.) ök.sz. rendelet 2. §-a.

dönteni, ha a korábbi döntés előbb vagy egyidejűleg megváltoztatásra vagy visszavonásra kerül.

(12) Az (1)-(11) bekezdés nem érinti a Kt.-nek azt a jogát, hogy bármelyik helyiség tekintetében közvetlenül gyakorolja a bérbeadói jogokat.

(13) ¹³A 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.

Értelmező rendelkezések

3. § (1) A rendelet alkalmazásában:

a.) Beköltözhető forgalmi érték: a helyiség tulajdonjogának bérleti vagy más a használati joggal nem terhelt – illetve az ilyen jogokat figyelmen kívül hagyva – és helyiség 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 felülvizsgáltatni azzal, hogy az értékbecslést az Önkormányzat készíteti el.

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

c.) Üzletközpont: az a helyiség(csoport), amelyet a bérlő vagy jogelődje a bérbeadó hozzájárulása alapján építési engedéllyel azzal a céllal létesített, hogy ott árusítás céljára alkalmas egységeket alakítson ki, és azokat harmadik személyeknek albérletbe adja vagy oda harmadik személyeket befogadjon.

d.) Vagyonkezelő: az Önkormányzat helyiségeinek kezelését, üzemeltetését, fenntartását végző megbízott(ai).

e) ¹⁴A bérbeadó szervezet: az Önkormányzat helyiségeinek bérbeadását végző, az Önkormányzat tulajdonában lévő gazdálkodó szervezet.

II. FEJEZET

A HELYISÉGEK BÉRBEADÁSA

A bérbe adható helyiségek

13 Bekezdést beiktatta a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 1. §-a.

14 Beiktatta a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 1.§-a.

4. § (1) ¹⁵Bérleti szerződést (a továbbiakban: szerződés) üres és a bérlőnek való átadást meggátoló joggal nem terhelt, rendeltetésszerű használatra alkalmas, **vagy azzá tehető** helyiségre lehet kötni, valamint olyan helyiségre, amelyre **a gátló körülmény a szerződés hatályba lépéséig elhárítható.**

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

(3) A HVT területén lévő helyiségeket kivéve nem lehet bérbe adni azokat a helyiségeket, amelyek felújításáról, lebontásáról, átalakításáról, korszerűsítéséről a Kt. 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 helyiséget általában átmenetileg, a helyiséget magában foglaló épület lebontásáig, vagy a funkcióváltás feltételeihez szükséges munkálatok megkezdéséig lehet bérbe adni.

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

(3) ¹⁶
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.

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

6.§ ¹⁷

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.

A bérbeadás módja

15 Módosította a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 1.§-a.

16 Módosította a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 1.§-a.

17 A paragrafus 1-3§-ait hatályon kívül helyezte az új bekezdést beiktatta a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 1.§-a.

7. § (1)¹⁸ A helyiséget csak versenyeztetés alapján lehet bérbe adni, ha:

- a) a beköltözhető forgalmi értéke eléri vagy meghaladja a 25 millió forintot,
- b) a bérbeadó szervezet előterjesztése alapján a Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság a versenyeztetés alapján történő bérbeadásról dönt.
- c) adott helyiségre 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)¹⁹

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

A bérlő személye

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

(2)²⁰ Szerződés megkötésére nem választható ki, akinek az Önkormányzattal vagy a bérbeadó szervezettel szemben bármilyen helyiségbérlettel és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő lejárt tartozása van. Amennyiben az adós kérelmezi és megfelelő biztosítékot ad (pl. a tartozás összegének megfelelő bankgaranciát) úgy a jogszabály kizáró rendelkezésének hiányában az Önkormányzat az adóssal a tartozás megfizetésének átütemezéséről megállapodást köthet.

Bérbeadás bérlőtársak részére

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

(2) Már fennálló szerződés esetén a bérlőtársi jogviszony létesítésnek és a bérlőtársi kör bővítésének feltétele, hogy erről a leendő bérlőtársak megállapodjanak és a Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési 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)²¹ Ha bérlőtársi jogviszony megszüntetését úgy kérik, hogy bérleti jogviszony ezzel nem szűnne meg, a bérleti szerződés módosításra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

A helyiségben végezhető tevékenység

18 Módosította a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 1.§-a. Majd módosította a 60/2008.(XI.28.) ök.sz. rendelet. Hatályos a kihirdetés napjától.

19 Módosította a 35/2006.(IX.20.) ök. sz. rendelet 1.§-a. A bekezdést hatályon kívül helyezte a 46/2007. (VII.17.) ök. sz. rendelet.

20 Módosította a 28/2008.(IV.14.) ök.sz. rendelet 4. §-a. Majd módosította a 62/2011.(XI.07.) sz. rendelet 2. §. Hatályos 2011. nov. 7-től, a folyamatban lévő ügyek esetén is alkalmazni kell.

21 Módosította a 46/2007.(VII.17.) ök.sz. rendelet 1.§-a.

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

22

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.

23

A bérbeadás időtartama

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

határozott időre,

²⁴

határozatlan időre köthető meg.

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

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

(2) ²⁵**Értékesítésre kijelölt épületben lévő helyiség 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 Ltv -nek és a rendeletnek 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:

22 Módosította a 46/2007.(VII.17.) ök.sz. rendelet 1.§-a.

23 Hatályon kívül helyezte a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 1.§-a.

24 Hatályon kívül helyezte a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 1.§-a.

25 Módosította a 46/2007.(VII.17.) ök. sz.rendelet 1.§-a.

csere jóváhagyása alapján, ha a korábbi bérlő is határozatlan időre szóló szerződéssel rendelkezett,
felmondás estén biztosított cserehelyiségre, ha a megszűnt bérlet is határozatlan időre szól,
ha bérlő kéri és nem ellentétes az Önkormányzat érdekével, vagy ha bérlő ugyan ezt nem kéri, de az Önkormányzatnak ez áll érdekében.

A bérleti díj mértéke

13. § (1)²⁶ Új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni.

Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. Versenyeztetési eljárás során bérbeadandó helyiség 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)²⁷ 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 helyiséget megfelelő állapotban adja vissza bérbeadónak. A bérleti jogviszony ideje alatt a bérbeadó jogosult az óvadékot a bérleti díj és az ezzel összefüggő közüzemi tartozásra, valamint a rendeltetésellenes használatból eredő meghibásodások kijavítására felhasználni. Ebben az esetben a bérlőnek az óvadékot az eredeti összegre fel kell töltenie.

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

²⁸(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.

A külön szolgáltatások díja

14. § (1)²⁹ A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások körébe tartozik különösen:

- a) vízellátás és csatornahasználat (szennyvízelszállítás) biztosítása,
- a felvonó használatának biztosítása,
- c) kapunyitás,

²⁶ Módosította a 35/2006.(IX.20.) ök. sz. rendelet 2.§-a. Majd módosította a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 1.§-a. Majd módosította a 62/2011.(XI.07.) sz. rendelet 3. § (1) bek. Hatályos 2011. nov. 7-től, a folyamatban lévő ügyek esetén is alkalmazni kell.

²⁷ Módosította a 46/2007.(VII. 17.) ök. sz. rendelet 1.§-a. Majd módosította a 62/2011.(XI.07.) sz. rendelet 3. § (2) bek. Hatályos 2011. nov. 7-től, a folyamatban lévő ügyek esetén is alkalmazni kell.

²⁸ Kiegészítette a 62/2011.(XI.07.) sz. rendelet 3. § (3) bek. Hatályos 2011. nov. 7-től, a folyamatban lévő ügyek esetén is alkalmazni kell.

²⁹ Módosította a 26/2011.(IV.27.) sz. rendelet 1. §. Hatályos 2011. május 1-től.

- d) a központi fűtés és melegvíz-ellátás,
- e) a közös használatra szolgáló helyiségekben lévő olyan berendezések használata, amelyek egyedi fogyasztása mérhető,
- f) a rádió- és televízióadók vételének biztosítása,
- g) a házi szemét elszállíttatása.

(2)³⁰ Külön szolgáltatásnak minősül az is, ha a bérlő által a helyiségben igénybe vett szolgáltatás díját a szolgáltató felé közvetlenül a bérbeadó fizeti meg (vagy a szolgáltató bérbeadótól is behajthatja) és a bérlő ennek alapján fizet térítést az Önkormányzatnak vagy a bérbeadó szervezetnek.

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.

A bérleti szerződés megkötése

15. § (1)³¹ A bérleti jogviszony a bérbeadó és a bérlő írásbeli szerződése alapján jön létre. A bérleti szerződést **a bérbeadó szervezet** készíti elő. A bérleti szerződés értelemszerűen alkalmazandó, lényegesebb tartalmi követelményeit az 1. számú melléklet tartalmazza. **A bérleti szerződést a bérbeadó nevében a polgármester felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet írja alá.**

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

(3)³² A szerződést akkor lehet megkötni, ha a bérlő a rendeletben, illetve a bérbeadó döntésében foglalt fizetési kötelezettségét az Önkormányzattal, Vagyonkezelővel, vagy a bérbeadó szervezettel szemben teljesítette, és az Önkormányzattal, Vagyonkezelővel, vagy a bérbeadó szervezettel szemben semmilyen helyiségbérlettel és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő lejárt tartozása nincs, illetve annak teljesítését hitelt érdemlően igazolta.

(4)³³ **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,

30 Módosította a 62/2011.(XI.07.) sz. rendelet 4. §. Hatályos 2011. nov. 7-től, a folyamatban lévő ügyek esetén is alkalmazni kell.

31 Módosította a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 1.§-a.

32 Módosította a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 1.§-a, majd a 28/2008.(IV.14.) ök.sz. rendelet 5. §-a.

33 Módosította a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 1.§-a.

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.

34

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)³⁵ 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)³⁶ 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.

(3)³⁷

(4)³⁸

34 Módosította a 32/2007.(V.29.) ök. sz. rendelet 4.§-a. Hatályos 2007. május 29-től. Majd módosította a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 1.§-a. Majd módosította a 26/2011.(IV.27.) sz. rendelet 2. §. Hatályos 2011. május 1-től. Majd módosította a 62/2011.(XI.07.) sz. rendelet 5. §. Hatályos 2011. nov. 7-től, a folyamatban lévő ügyek esetén is alkalmazni kell.

35 Módosította a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 1.§-a. Majd módosította a 62/2011.(XI.07.) sz. rendelet 6. §. Hatályos 2011. nov. 7-től, a folyamatban lévő ügyek esetén is alkalmazni kell.

36 Módosította a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 1.§-a.

37 Hatályon kívül helyezte a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 1.§-a.

38 Hatályon kívül helyezte a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 1.§-a.

(5)³⁹

III. FEJEZET

A BÉRBEADÓI HOZZÁJÁRULÁS SZABÁLYAI

A bérbeadói hozzájárulás közös szabályai

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

(2)⁴⁰

(3)⁴¹

A bérbeadói hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról a Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság dönt.

(4)⁴²A bérbeadói hozzájárulás feltételeként kiköthető, hogy a bérlőnek vállalnia kell:

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

b.)⁴³ ha a szerződés még nem tartalmaz ilyen kikötést, hogy a bérlő a bérleti díjat a jövőben - évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével - növelve fizeti meg.

c.) A bérlő vállalja a 15. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását amennyiben az a bérleti jogviszony létrejöttének feltételeként előírt.

⁴⁴d) a már befizetett óvadék feltöltését az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékéig, vagy ha óvadék befizetésére korábban nem került sor, a 13. § (2) bekezdés szerint óvadékot megfizeti.

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

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

39 Módosította a 12/2007.(II.20.) ök. sz. rendelet 1.§ (2) bekezdése. Hatályos a kihirdetést követő 3. napon. Hatályon kívül helyezte a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 1.§-a.

40 Hatályon kívül helyezte a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 1.§-a.

41 Módosította a 32/2007.(V.29.) ök. sz. rendelet 5.§-a. Hatályos 2007. május 29-től.

42 Módosította a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 1.§-a.

43 Módosította a 28/2008.(IV.14.) ök.sz. rendelet 6. §-a.

44 Kiegészítette a 62/2011.(XI.07.) sz. rendelet 7. §. Hatályos 2011. nov. 7-től, a folyamatban lévő ügyek esetében is alkalmazni kell.

(3) ⁴⁵Ha 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.

(4)⁴⁶

(5)⁴⁷ Ha a bérbeadói hozzájárulás alapján a bérleti szerződést ki kell egészíteni vagy módosítani kell, illetve más, a bérleti jogviszonnal kapcsolatos megállapodást kell kötni, a bérbeadói jognyilatkozat közlése során meg lehet határozni azt az időtartamot, ameddig a bérbeadónak a jognyilatkozatához való kötöttsége fennáll.

A bérbeadó jognyilatkozatához való kötöttségének a határidejét a bérlő kérelmére a bérbeadó szervezet 30 nappal meghosszabbíthatja, amely további 30 nappal meghosszabbítható, ennek elbírálására a Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság jogosult.

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

A bérleti jog átruházáshoz és cseréjéhez való bérbeadói hozzájárulás

19. § (1)⁴⁸ Bérleti jog átruházása és cseréje esetén, valamint bérlőtársi jogviszonynak a jogviszony létrejöttétől számított 12 hónapon belül történő megszüntetése esetén a bérbeadó szerződéskötési díjat jogosult felszámítani, amelynek mértéke a bérleti jogviszony fennállásának várható időtartama alapján kerül meghatározásra. A díj mértéke határozatlan idejű szerződés esetén 6 havi bérleti díjnak megfelelő összeg, határozott idejű szerződés esetén pedig a bérleti jogviszonyból még hátralévő, minden megkezdett év után egy havi bérleti díjnak megfelelő összeg. A szerződéskötési díj a bérlőnek nem jár vissza, azt a bérleti jogviszony megszűnésekor sem kell visszafizetni. A szerződéskötési díj mérsékléséről és elengedéséről a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult dönteni.

(2) ⁴⁹Csereszerződés 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.**

A befogadáshoz és az albérletbe adáshoz való bérbeadói hozzájárulás

45 Módosította a 46/2007.(VII. 17.) ök. sz. rendelet 1.§-a.

46 Hatályon kívül helyezte a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 1.§-a.

47 A bekezdés második mondatát módosította a 32/2007.(V.29.) ök. sz. rendelet majd az egész bekezdést a 28/2008.(IV.14.) ök.sz. rendelet 7. §-a.

48 Módosította a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 1.§-a, majd a 28/2008.(IV.14.) ök.sz. rendelet 8. §-a. Majd módosította a 62/2011.(XI.07.) sz. rendelet 8. §. Hatályos 2011. nov. 7-től, a folyamatban lévő ügyek esetén is alkalmazni kell.

49 Módosította a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 1.§-a.

20. § (1) ⁵⁰A befogadáshoz és az albérletbe adáshoz (a továbbiakban: albérlet) való bérbeadói hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a szerződés megszűnése esetén a befogadott személy, illetve az albérlő a helyiséget csereelhelyezés és pénzbeli térítés igénye nélkül köteles kiüríteni. **A helyiség bérleti díjára vonatkozóan az albérlő részére készfizető kezességet kell kikötni. Elő kell írni 15. § (4) bekezdésében meghatározott közjegyzői okirat aláírását amennyiben az a bérleti jogviszony létrejöttének feltétele.**

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

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

(4) A helyiség albérletbe adásához akkor lehet hozzájárulni, ha a bérlő az albérletbe adás idejére emelt bérleti díjként megfizeti az albérletbe adott helyiségrészre eső emelt bérleti díjat, melynek összegét – a bérleti díj másfélszerese és háromszorosa között - a Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság határozza meg.

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

IV. FEJEZET

A BÉRLETI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA

A bérbeadó jogkör gyakorlása

21. § (1) ⁵¹A jelen fejezetet a szerződés módosításának azokra az eseteire kell alkalmazni, amikor nem bérbeadói hozzájárulás (III. FEJEZET) miatt történik a szerződés módosítása, függetlenül attól, hogy a módosítást melyik fél kezdeményezi. Ezen esetekben a bérleti szerződés módosítása a szerződő felek jogait és kötelezettségeit nem érinti, csupán a szerződésben szereplő adatok változnak.

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

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

(4) ⁵²

50 Módosította a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 1.§-a.

51 Módosította a 28/2008.(IV.14.) ök.sz. rendelet 9. §-a.

52 Módosította a 32/2007.(V.29.) ök. sz. rendelet 7.§-a. Hatályos 2007. május 29-től. Módosította a 28/2008. (IV.14.) ök.sz. rendelet 10. §-a. Majd módosította a 26/2011.(IV.27.) sz. rendelet 3. §. Hatályos 2011. május 1-től.

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.

22. § (1) A bérelő 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:

⁵³a bérelőnek az Önkormányzattal vagy a Vagyonkezelővel, vagy a bérbeadó szervezettel szemben bármilyen helyiségbérlettel és ehhez kapcsolódó díjakkal összefüggő lejárt tartozása van, amíg a bérelő a tartozását járulékaival együtt nem fizeti meg, vagy nem állapodik meg a tartozása megfizetésnek átütemezéséről,

a szerződés módosítására irányuló kezdeményezés bérbeadó általi kézhezvételekor a szerződés a bérbeadó részéről bármilyen okból már felmondásra került,
a helyiséggel kapcsolatban peres eljárás van folyamatban,
a szerződés módosítására irányuló kezdeményezéséig az Önkormányzat nevében eljáró bérbeadó és/vagy a Vagyonkezelő a helyiséggel vagy a helyiségben végzett tevékenységgel kapcsolatban a bérleti jogviszonnyal összefüggő kötelezettségének teljesítésére felszólította, amíg ennek a bérelő nem tesz eleget.

(2)⁵⁴ A szerződés módosításáról való bérbeadói megállapodás feltételekhez köthető. Különösen - de nem kizárólag - a bérelőnek vállalnia kell, hogy:

- a.) a szerződés módosításától kezdve megfizeti **az újonnan megállapított** bérleti díjat,
- b.)⁵⁵ 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 bérelő vállalja a 15. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását amennyiben az a bérleti jogviszony létrejöttének feltételeként előírt.**

d)⁵⁶ megfizeti a 13. § (2) bekezdés szerinti óvadékfeltöltést.

~~(3)⁵⁷ 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 bérleltől igényelt biztosítékairól, **valamint** a bérbeadó által igényelt bérleti díj mértékéről.~~

A helyiségben végezhető tevékenység módosítása

53 Módosította a 28/2008.(IV.14.) ök.sz. rendelet 11. §-a.

54 Módosította a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 1.§-a.

55 Módosította a 28/2008.(IV.14.) ök.sz. rendelet 12. §-a.

56 Kiegészítette a 62/2011.(XI.07.) sz. rendelet 9. §. Hatályos 2011. nov. 7-től, a folyamatban lévő ügyek esetén is alkalmazni kell.

57 Módosította a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 1.§-a majd hatálytalanította a 28/2008.(IV.14.) ök.sz. rendelet 13. §-a.

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

(2)⁵⁸

A bérbeadás időtartamának módosítása

24. § (1)⁵⁹ *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.*

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

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

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

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

a bérbeadó a szerződést a bérlőnek felróható okból törvényben meghatározott [jelenleg Ltv. 24. § (1) bekezdés a)-d) pontja] valamint a bérleti szerződésben rögzített esetekben felmondhatja,

a bérbeadó a szerződést felmondhatja, ha a bérlő a szerződés módosításáról szóló megállapodás megkötése érdekében vállalt kötelezettségét nem teljesíti,

a helyiség felújítása esetén - a bérleti jogviszony szünetelése idejére - a bérlő részére cserehelyiséget kell biztosítani,

a helyiséget az önkormányzat nem jelöli ki eladásra, amíg a határozott idő nem jár le, a határozott idő lejárta vagy a szerződés határozatlan időre szóló módosítása esetére sem garantálja a helyiség eladásra való kijelölését.

⁶⁰A 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

58 Hatályon kívül helyezte a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 1.§-a.

59 Módosította a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 1.§-a.

60 Beiktatta a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 1.§-a.

határozott idejéből hátra van, a bérelt helyiséghez hasonló adottságú helyiséget ad bérbé a bérlőnek, a megszűnő szerződésben foglaltakkal értelemszerűen azonos feltételekkel.

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

(4) Ha a 24.§ (1) bekezdése alapján módosított szerződéssel érintett helyiségre vagy a (2) bekezdés alapján bérbé adott helyiségre fennálló szerződés a szerződésben rögzített határozott idő lejártá miatt szűnik meg, a bérlő kezdeményezésére a bérbeadó legfeljebb 15 újabb évre a bérlőnek adja bérbé a helyiséget, ha:

a bérbeadó helyiséget ismét bérbeadás útján kívánja hasznosítani,
a bérlőnek szerződés megszűnésekor nem volt lejárt bérleti díj vagy közüzemi díj tartozása.

(5) Ha a bérbeadó a szerződés megszűnését követően dönt a helyiség bérbeadás 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.

A szerződés módosításának írásba foglalása

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

(2)⁶¹ 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 egy alkalommal megismételhető.

(3)⁶²

(4) 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 Vagyonkezelő nyilatkozatát is - vissza kell vonni és erről a bérlőt értesíteni kell.

61 Módosította a 62/2011.(XI.07.) sz. rendelet 10. § (1) bek. Hatályos 2011. nov. 7-től, a folyamatban lévő ügyek esetén is alkalmazni kell.

62 Módosította a 12/2007.(II.20.) ök. sz. rendelet 1.§ (3) bekezdése. Hatályos a kihirdetést követő 3. napon. Hatályon kívül helyezte a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 1.§-a.

Határozott idejű bérleti szerződés meghosszabbítása⁶³

(5) Határozott időre kötött bérleti szerződés meghosszabbítására jelen rendeletben foglalt feltételek alapján a bérbeadó szervezet jogosult abban az esetben, ha a bérlőnek nincs az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása. Ebben az esetben a bérlő a lejáró bérleti szerződésben foglalt azonos feltételek (bérlő, bérleti jogviszony időtartama, bérleti díj mértéke, tevékenységi kör) mellett jogosult a bérleti szerződés meghosszabbítására. Az Önkormányzattal, bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozásnak minősül a bérleti díj hátralék rendezésére kötött részletfizetési megállapodás is. Ettől eltérő esetben a bérbeadói jogokat gyakorló Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt.

V. FEJEZET

A SZERZŐDÉS MEGSZŪNÉSÉRE VONATKOZÓ EGYES SZABÁLYOK

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

27. § (1) A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről és emiatt másik helyiség bérbeadásáról vagy pénzbeli térítés fizetéséről a Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság dönt.

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

(3)⁶⁴ 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.

(4) Ha a (2)-(3) bekezdés szerint szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén ellenérték fizethető, az Önkormányzat a helyiség értékének legfeljebb 100 százalékaig terjedő összeg fizethet a bérlőnek.

(5) Ha a (2)-(3) bekezdés szerint szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén ellenérték fizethető és a szerződés megszüntetésével érintett valamint az ezzel egyidejűleg bérbe adandó másik helyiség értéke között különbség van, az (1) bekezdés szerinti megállapodás kiterjedhet arra is, hogy az Önkormányzat a különbözetet megfizeti.

63 Kiegészítette a 62/2011.(XI.07.) sz. rendelet 10. § (2) bek. Hatályos 2011. nov. 7-től, a folyamatban lévő ügyek esetén is alkalmazni kell.

64 Módosította a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 1.§-a.

(6) Ha a szerződés megszüntetésével érintett, valamint az ezzel egyidejűleg a bérbe adandó másik helyiség értéke közötti különbség a bérlő javára áll fenn, az értékkülönbötet köteles az Önkormányzatnak megfizetni.

(7) Az értékkülönbötet a birtokbaadás napján kell megfizetni.

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

28. § (1)⁶⁵

A Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság a bérlő (jogszerű használó) elhelyezésére vonatkozó önkormányzati kötelezettség esetén, cserehelyiség biztosítása helyett pénzbeli térítés megfizetésére is ajánlatot tehet a bérlőnek. A megállapodásról a Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság dönt.

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

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

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

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

VI. FEJEZET

A HELYISÉG ÁTADÁSA A BÉRLŐNEK ÉS VISSZAVÉTELE

29.§.⁶⁶

A bérleti jogviszony folytatására vonatkozó szabályok a bérbeadó felmondása esetén

(1) A bérleti jogviszony folytatására vonatkozó szabályok a bérbeadó felmondása esetén a./ Amennyiben a felmondást követően, de még a bérleti jogviszony fennállása alatt a bérlő megszünteti a felmondási okot, illetve a felmondással kapcsolatban felmerült valamennyi költséget rendez a bérbeadónak, a bérlő kérésére a bérbeadó szervezet a bérleti jogviszony felmondását visszavonhatja.

65 Módosította a 32/2007.(V.29.) ök. sz. rendelet 8.§-a. Hatályos 2007. május 29-től.

66 Beiktatta a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 1.§-a, majd módosította a 28/2008.(IV.14.) ök.sz. rendelet 14. §-a.

b./⁶⁷ Amennyiben a felmondást követően, a bérleti jogviszony megszűnése után a bérlő megszünteti a felmondási okot, illetve a felmondással kapcsolatban felmerült valamennyi költséget rendezi a bérbeadónak, a bérlő kérésére az új bérleti jogviszony létrehozásáról a bérbeadó szervezet javaslata alapján a 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.

30. §⁶⁸

(1)⁶⁹ A helyiség bérlőnek való átadásával és bérlőtől való visszavételével kapcsolatos teendőket a bérbeadó szervezet végzi.

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

(3)

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

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

(5)⁷⁰ Ha a a bérlő (helyiség használó) halálát követően nem kerül sor a helyiségbérleti jogviszony folytatására, az örökös fel kell szólítani a helyiségben található ingóságok elszállítására, **és a helyiség kiürített állapotban lévő, 90 napon belül történő visszaszolgáltatására.** Ha az örökös személye a halálesetet követő 90 napon belül nem kerül jogerősen megállapításra, vagy az örökös a helyiséget nem adja át üresen, a Polgármesteri Hivatal a Vagyonkezelő közreműködésével az örökös költségére az ingóságok erejének értékéig gondoskodik az ingóságok megfelelő raktározásáról.

(6)⁷¹ 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.

67 Módosította a 62/2011.(XI.07.) sz. rendelet 11. §. Hatályos 2011. nov. 7-től, a folyamatban lévő ügyek esetén is alkalmazni kell.

68 Módosította a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 1.§-a.

69 Módosította a 62/2011.(XI.07.) sz. rendelet 12. §. Hatályos 2011. nov. 7-től, a folyamatban lévő ügyek esetén is alkalmazni kell.

70 Módosította a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 1.§-a.

71 Módosította a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 1.§-a.

(7) Felmondás előtt a bérlőt az Ltv. 25. §-ának értelemszerű alkalmazásával – határidő kitűzésével - fel kell hívni a helyiség rendeltetésszerű használatára.

(8)⁷² A bérlőnek felróható okból a bérbeadó felmondja a bérleti szerződést, ha a bérlő

A bérleményt nem a bérleti szerződésben meghatározott célra használja, és a bérbeadó felhívására e használatot nem szünteti meg,

A bérbeadó hozzájárulása nélkül részben vagy egészben használatra átengedi, vagy arra a bérbeadó hozzájárulása nélkül bármilyen, a helyiséghasználattal kapcsolatos szerződést köt, és a bérbeadó felhívására a jogellenes használatot nem szünteti meg,

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,

A befizetett óvadék részbeni vagy egészbeni felhasználása esetén azt az eredeti összegre a bérbeadó írásos felhívására nem tölti fel,

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,

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,

A bérleti szerződésben foglaltakat súlyosan megsérti.

(9)⁷³ A (8) bekezdésben foglaltak alól a Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési bizottság adhat felmentést.

VII. FEJEZET

AZ ÉPÜLET ÉS A HELYISÉG FENNTARTÁSA

31. § (1) Az Önkormányzat külön szerződés keretei között a Vagyonkezelő útján gondoskodik, hogy:

a bérlőnek helyiség a megfelelő berendezésekkel együtt a bérleti szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban kerüljön átadásra, kivéve ha a bérbeadás során olyan megállapodás születik, hogy a helyiséget a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el a megfelelő berendezésekkel,

⁷⁴

⁷² Beiktatta a 28/2008.(IV.14.) ök.sz. rendelet 15. §-a. Majd módosította a a 62/2011.(XI.07.) sz. rendelet 13. §. Hatályos 2011. nov. 7-től, a folyamatban lévő ügyek esetén is alkalmazni kell.

⁷³ Beiktatta a 28/2008.(IV.14.) ök.sz. rendelet 16. §-a.

⁷⁴ Módosította a 46/2007.(VII.17.) ök.sz. rendelet 1.§-a.

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

(3) A bérlőnek kell gondoskodnia a helyiség homlokzatának karbantartásáról, a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről.

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

(5)⁷⁵

A helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele, átalakítása, korszerűsítése

32. § (1) A Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság hozzájárulásával a bérlővel megállapodás köthető, hogy a bérlő teszi a helyiséget rendeltetésszerű használatra alkalmassá, illetve átalakítja, bővíti, korszerűsíti.

A bérlő kérelmére, a Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság hozzájárulásával a helyiség bővítésére szomszédos, azzal műszakilag egyesíthető használaton kívüli szükséglakás, nem lakás céljára szolgáló vagy a bérlők egyhangú lemondása – társasházban a közgyűlés ilyen értelmű határozata – esetén a közös használatú helyiség felhasználható.

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

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

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

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

Amennyiben a bérlő a műszaki egyesítésre átadott helyiséget illetően az átadástól számított 1 éven belül a munkálatokat nem kezdte el, vagy 2 éven belül nem kapott használatbavételi (fennmaradási) engedélyt, az előszerződés hatályát veszti. Ilyen esetekre az elvégzett munkálatok utáni megtérítési igényt a bérlővel kötött előszerződésben ki kell zárni.

⁷⁵ Módosította a 12/2007.(II.20.) ök. sz. rendelet 1.§ (4) bekezdése. Hatályon kívül helyezte a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 1.§-a.

(8) ⁷⁶ 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.

33. § (1) ⁷⁷

A bérlő által elvégzett munkálatokra vonatkozó megállapodásnak tartalmaznia kell:

a munkálatok által érintett területek falakkal körülírt és négyzetméterben meghatározott pontos leírását,
az elvégzendő munkák pontos meghatározását, megnevezését, befejezésének határidejét,
az elvégzendő munkák költségeit és azok megfizetésének feltételeit, módját,
azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges engedélyeket a bérlő köteles beszerezni,
a költségek megosztását a bérlő és a bérbeadó között, amennyiben a korszerűsítés, átalakítás keretében a bérlő a bérbeadóra tartozó munkát is végez,
a munkavégzéssel összefüggően a bérlő kárfelelősségét, a bérbeadóval és az épület többi bérlőjével, tulajdonosával és használójával szemben,
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 **Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság döntése alapján a bérbeadó szervezet** köt megállapodást a bérlővel.

VIII. FEJEZET A BÉRBESZÁMÍTÁS

34. § (1) ⁷⁸ 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 beszámíthatja a helyiség bérleti díjába a bérbeadó szervezettel kötött megállapodás alapján.

2) ⁷⁹ *A bérbeszámítás feltétele, hogy:*

⁷⁶ Módosította a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 1.§-a. Majd módosította a a 62/2011.(XI.07.) sz. rendelet 14. §. Hatályos 2011. nov. 7-től, a folyamatban lévő ügyek esetén is alkalmazni kell.

⁷⁷ Módosította a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 1.§-a.

⁷⁸ Módosította a 46/2007.(VII.17.) ök.sz. rendelet 1.§-a. Majd módosította a a 62/2011.(XI.07.) sz. rendelet 15. § (1) bek. Hatályos 2011. nov. 7-től, a folyamatban lévő ügyek esetén is alkalmazni kell.

⁷⁹ Módosította a 12/2007.(II.20.) ök. sz. rendelet 1.§ (5) bekezdése.

⁸⁰ 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)

az épületen végzendő munkálatokhoz a közös képviselő vagy a társasházi alapító okirat ilyen értelmű kikötése esetén a társasházi közgyűlés is járuljon hozzá,
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,
a bérbeadó és a bérlő megállapodásában rögzített munkálatok a megállapodásban meghatározott határidőben teljes egészében és szakszerűen elkészüljenek,
a bérlő a bérbeszámításnál figyelembe vehető költségeknek indokolt felmerülését a hitelt érdemlően igazolja,
a bérlőnek a munkálatokról való megállapodáskor az Önkormányzattal és a Vagyonkezelőjével szemben semmilyen jogcímen nem áll fenn lejárt bérleti díj vagy közüzemi díj hátraléka,
a bérlő költségére sor került a munkálatok elvégzése után fizetendő bérleti díjat is tartalmazó bérleti szerződés végrehajtási záradékkal ellátható közjegyzői okiratba foglalására.
h)⁸¹ a bérlő a bérleményben elvégzett munkálatokat továbbszámolja a bérbeadó részére. A bérlő által kiállított általános forgalmi adó mentes számla esetén a bérbeszámítás a bérleti díj nettó összegével szemben lehetséges.

(3)⁸²

A bérbeszámításról szóló megállapodásban ki kell kötni, hogy:

a megállapodásban rögzített feltételek megszegése esetén a bérlő a bérbeszámítási igényét nem érvényesítheti,
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)**,
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,
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.**

(4)⁸³

80 Módosította a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 1.§-a. Majd módosította a a 62/2011.(XI.07.) sz. rendelet 15. § (2) bek. Hatályos 2011. nov. 7-től, a folyamatban lévő ügyek esetén is alkalmazni kell.

81 Kiegészítette a a 62/2011.(XI.07.) sz. rendelet 15. § (3) bek. Hatályos 2011. nov. 7-től, a folyamatban lévő ügyek esetén is alkalmazni kell.

82 Módosította a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 1.§-a.

83 Módosította a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 1.§-a.

(5)⁸⁴ 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 keretösszeg 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.

35. § (1)⁸⁵ 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 lejáratánál:

a) gazdasági társaság és egyéni vállalkozó bérlő esetében legfeljebb 4 év alatt

b.) magánszemély bérlők esetében legfeljebb 3 év alatt.

(2)⁸⁶

A bérbeszámítást a számviteli és adójogszabályok betartásával kell végrehajtani.

Ha a bérlő bérleti jogviszonya a beszámítható költségének bérbeszámítás útján való megtérülése előtt megszűnik, a helyiség 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.

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

IX. FEJEZET

A BÉRLETTEL KAPCSOLATOS EGYÉB SZABÁLYOK

Bérlőkijelölési jog biztosítása

84 Módosította a a 62/2011.(XI.07.) sz. rendelet 15. § (4) bek. Hatályos 2011. nov. 7-től, a folyamatban lévő ügyek esetén is alkalmazni kell.

85 Az (1) bek. a) pontját módosította a a 62/2011.(XI.07.) sz. rendelet 15. § (4) bek. Hatályos 2011. nov. 7-től, a folyamatban lévő ügyek esetén is alkalmazni kell.

86 Módosította a 46/2007.(VII.17.) ök.sz. rendelet 1.§-a.

36.§ (1)⁸⁷ 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.

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

A bérbeadó képviselete

37.§ (1)⁸⁸

Azokban a kérdésekben, amelyekben a döntés a Képviselő-testületre, a Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottságra tartozik, a jogvitában az Önkormányzat képviseletének ellátásáról a Polgármester gondoskodik.

(2)⁸⁹ Az Önkormányzat és a bérbeadó szervezet közötti megbízási szerződés keretei között a bérbeadó szervezet jogosult a bérbeadói jogok érvényesítése érdekében fellépni és gondoskodni a jogvitás ügyek viteléről.

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

(3)⁹⁰ Azon helyiségek esetében, amelyeknél a bérbeadói feladatokat az Önkormányzat költségvetési szerve látja el, értelemszerűen a költségvetési szerv végzi azokat a feladatokat, amelyeket más helyiségek estében a bérbeadó szervezet lát el.

Részletfizetés és kamat⁹¹

87 Módosította a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 1.§-a.

88 Módosította a 32/2007.(V.29.) ök. sz. rendelet 9.§-a. Hatályos 2007. május 29-től.

89 Módosította a 12/2007.(II.20.) ök. sz. rendelet 1.§ (6) bekezdése. Módosította a 46/2007.(VII.17.) ök.sz. rendelet 1.§-a. majd a 28/2008.(IV.14.) ök.sz. rendelet 17. §-a.

90 Módosította a 62/2011.(XI.07.) sz. rendelet 16. § (1) bek. Hatályos 2011. nov. 7-től, a folyamatban lévő ügyek esetén is alkalmazni kell.

91 Módosította a 47/2007.(VII.17.) ök.sz. rendelet 1.§-a.

38.§⁹² (1) A bérlő lejárt esedékességű tartozása esetére a bérbeadó szervezet a bérlő, volt bérlő, használó 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 24 hónapot, az adós a vállalt törlesztő részletek befizetése mellett a havi bérleti díjat is köteles megfizetni. A teljes tartozásnak minimum 25 %-át az adós a megállapodás megkötésekor, egyösszegben köteles megfizetni, a vállalt részletfizetés legalacsonyabb összege: 10.000,- Ft/hó.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakat összegben vagy időtartamban meghaladó ügyekben, a kamat mérsékléséről és elengedéséről a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság jogosult dönteni.

A helyiség használati díja

39. § (1) A helyiség 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 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.

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

A bérleti jogviszony szünetelése

40.§ (1)⁹³ 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.

(2)⁹⁴ 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.**

92 Módosította a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 1.§-a, majd a 28/2008.(IV.14.) ök.sz. rendelet 18. §-a. Majd módosította a 62/2011.(XI.07.) sz. rendelet 18. §. Hatályos 2011. nov. 7-től, a folyamatban lévő ügyek esetén is alkalmazni kell.

93 Módosította a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 1.§-a.

94 Módosította a 46/2007.(VII.17.) ök.sz. rendelet 1.§-a.

(3) A szünetelés időtartamát, feltételeit, a bérlőre háruló kötelezettségeket megállapodásban kell rögzíteni. Ebben ki kell kötni, hogy a bérlő ugyanúgy köteles a helyiség tisztán tartására, karbantartására, hibáinak kijavítására - ideértve a külső homlokzat, portál, a helyiség előtti járda tisztán tartását is mintha a bérleti jogviszony nem szünetelne.

A bérlemények ellenőrzése

41.§⁹⁵ A bérleményellenőrzés során rögzített - intézkedést igénylő – megállapítások esetén a Vagyonkezelő **intézkedik a bérbeadással kapcsolatos problémák rendezése érdekében.**

Adatvédelmi szabályok

42. § (1) A Polgármesteri Hivatal, illetve a Vagyonkezelő a bérlőre, a helyiségre és a bérbeadói hozzájárulással érintett személyre, szervezetre vonatkozóan a következőket tarthatja nyilván:

a helyiség címe, rendeltetése, alapterülete, a bérbe adott helyiségek száma, közüzemi ellátottsága, telefonszáma;

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;

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,

a bérbeadói hozzájárulás tartalma, a bérbeadói kikötések;

a helyiségbérre, a bérleti jog ellenértékére vonatkozó adatok;

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.

Hatálybalépés

43.§ (1)⁹⁶ A rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a 42/2003. (VII.11.) önkormányzati rendelet.

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

(4) A rendelet hatálybalépése után kért bérbeadói hozzájárulásra a rendelet hatálybalépése előtt kötött bérleti szerződések esetében is a rendelet szabályait kell alkalmazni.

(5) A (2) bekezdésben megjelölt jogszabály hatályon kívül helyezése nem érinti a rendelet

⁹⁵ Módosította a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 1.§-a.

⁹⁶ Módosította a 28/2008.(IV.14.) ök.sz. rendelet 20. §-a.

hatálybalépése előtt kötött bérleti szerződésekkel kapcsolatos nyilatkozatok és a rendelet hatálybalépése előtt kiadott bérbeadói hozzájárulások és más bérbeadói nyilatkozatok hatályát. Az ilyen bérbeadói hozzájárulás és más írásba foglalt bérbeadói nyilatkozat az abban foglalt tartalommal változatlanul érvényes, és pedig akkor is, ha a nyilatkozat a hatályon kívül helyezett jogszabályra hivatkozik.

A rendelet hatálybalépése előtt előterjesztett, a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésre irányuló kérelmeket a rendelet alapján kell elbírálni.

~~⁹⁷Ha az Önkormányzatot ajánlati kötöttség terheli, ennek fennállásáig a bérbeadói kötelezettségre és jogosultságra azon jogszabályt kell alkalmazni, amelynek alapján az ajánlati kötöttséget eredményező jognyilatkozat született.~~

A rendelet hatálybalépése előtti időszakra vonatkozó bérbeadói és bérlői igényekre, az igény keletkezésekor hatályos rendelkezéseket kell alkalmazni akkor is, ha a rendelet hatálybalépése előtti időszakra vonatkozó igény érvényesítése a rendelet hatálybalépése után történik.

Budapest, 2005. április 7.

97 Megszüntette a 28/2008.(IV.14.) ök.sz. rendelet 21. §-a.

1. melléklet
az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérbeadásának feltételeiről szóló rendelethez⁹⁸

Bérleti szerződésben rögzítendő adatok, kikötések és megállapodások

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

a szerződő felek – bérbeadó és az Önkormányzat bérbeadói feladatainak ellátásával megbízott szervezet, HVT területen lévő helyiség esetében a város-rehabilitációs rendeletében meghatározott vagyongazdálkodó szervezet nevét, székhelyét, azt, hogy a bérleti szerződés az Önkormányzat nevében és javára kerül megkötésre, a bérbeadásról döntést hozó nevét és a döntés számát, valamint keltét, a magánszemély bérlő nevét, születési évét és anyja nevét, a lakcímét, 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, a helyiség (csoport) címét, helyrajzi számát, alapterületét, a helyiségek számát és a helyiség egyéb lényeges adatait, a bérleti jogviszony időtartamát (a bérleti jogviszonyt megszüntető feltételt), a helyiségben folytatható tevékenységet, a bérbeadó és a bérlő épülettel, helyiséggel, valamint a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területekkel kapcsolatos kötelezettségeit a helyiségbért és a külön szolgáltatások díjának mértékét, megállapításuk, megfizetésük és elszámolásuk módját, a megváltoztatásukra vonatkozó szabályokat, a külön szolgáltatások körét, a bérlőnek a helyiség használatával kapcsolatos, rendeletben illetve a felek megállapodásában meghatározott jogait és kötelezettségeit, a szükséges bérbeadói hozzájárulások kérésének kötelezettségét, a rendeletben meghatározott tilalmakat, a bérbeadó és a bérlő felelősségét, a bérlő kötelezettségszegésének jogkövetkezményeit, a bérbeadói felmondás egyes lényeges szabályait, a helyiség átadásának, visszaadásának idejét és módját, mindazokat a kikötéseket, amelyek a bérbeadó oldalán születtek, a felek egyéb megállapodásait, a bérlő hozzájárulását ahhoz, hogy a bérbeadó rendeletben meghatározott adatait nyilvántartsa, a bérleti szerződés létrejöttének helyét és idejét.

⁹⁹Az 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:

⁹⁸ Módosította a 62/2011.(XI.07.) sz. rendelet 19. § (1) bek. Hatályos 2011. nov. 7-től, a folyamatban lévő ügyek esetén is alkalmazni kell.

⁹⁹ Módosította a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 3.§-a.

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 Ltv-nek és az Önkormányzat helyiségek bérbeadásának feltételeit szabályozó rendeletének a bérbeadásra, a bérbeadói hozzájárulásra és a bérleti jogviszony megszűnésére vonatkozó szabályai akkor is a bérleti szerződés tartalmát képezik, ha azok a szerződésben nem szerepelnek,

c.) ha a bérlőnek az Önkormányzat vagy a Vagyonkezelő felé a helyiséggel kapcsolatban lejárt tartozása van, a tartozást az Önkormányzattól a bérlőnek járó térítésből le kell vonni.

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

2. melléklet
az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérbeadásának feltételeiről szóló rendelethez¹⁰⁰

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

I. ¹⁰¹Ha 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:

milyen időtartamú határozott időre szóló bérleti szerződésre kívánja a fennálló szerződését módosítani,

a szerződés felmondásra került-e, s ha igen ki mondott fel és milyen okból,

a helyiséggel kapcsolatban indított-e pert, s ha igen milyen okból és hová kerül benyújtásra a kereset,

a helyiség alapterületének több mint a felét ténylegesen a bérlő használja-e, vagy ha a helyiség albérletbe van adva, vagy a helyiség alapterületének több mint a felét egyéb címen befogadott személy(szervezet) is használja-e,

a helyiséget bérlővel kötött üzemeltetési szerződés alapján más személy(szervezet) használja-e,

a helyiség bármelyik részét a bérbeadó hozzájárulása nélkül adták-e albérletbe vagy a helyiségbe bármilyen más címen a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadtak-e be más személy(szervezetet),

került-e kiadásra és kinek a számára albérlettel (befogadással) kapcsolatos bérbeadói hozzájárulás,

helyiséget ténylegesen ki és milyen jogcímen, illetve milyen célra használja; ha több használó van, a használók között hogyan van meghatározva a kizárólagosan használt területek nagyság és helyiségek szerint, s melyek a közös használatra szolgáló helyiségek,

függetlenül attól, hogy ki használja a helyiséget, a helyiségben hatósági engedélyhez vagy bejelentéshez (bejelentés tudomásul vételéhez) kötött tevékenységet végeznek-e, s ha igen,

¹⁰⁰ Módosította a 62/2011.(XI.07.) sz. rendelet 19. § (2) bek. Hatályos 2011. nov. 7-től, a folyamatban lévő ügyek esetén is alkalmazni kell.

¹⁰¹ Módosította a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 3.§-a.

ezek rendelkezésre állnak-e,

függetlenül attól, hogy ki használja a helyiséget, a helyiségben folytatott tevékenységet hatóság vagy szakhatóság megtiltotta-e, s ha igen milyen okból,

a bérlő ismeretei szerint a helyiséget magában foglaló társasház közgyűlése a helyiséggel vagy a helyiségben folytatott tevékenységgel kapcsolatban hozott-e határozatot, ha igen annak mi volt a tartalma.

2. A kérelemhez másolatban mellékelni kell:

a bérleti szerződést, annak módosításait,

ha a bérlő gazdasági társaság 30 napnál nem régebbi cégkivonatát és aláírási címpéldányt, ha pedig a bérlő társadalmi szervezet, a bírósági nyilvántartásról szóló végzést vagy igazolást

ha a helyiségben végzett tevékenységnek ez a feltétele, a működési engedélyt, a hatósághoz való bejelentés megtörténtének igazolását,

ha a helyiséget vagy egy részét a bérlő vagy jogelődje létesítette az ezzel kapcsolatos bérbeadóval kötött megállapodást és a használatba vétel építésügyi-és szakhatósági engedélyeit.

(3)¹⁰² 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 vagyonkezelő a helyszíni szemle keretében ellenőrzi, hogy:

a bérbeadó felszólítása esetén a bérlőt jogszabályon alapuló vagy a bérleti jogviszonnyal összefüggő kötelezettségének eleget tett-e,

a helyiséget csak a bérlő használja-e,

ha a helyiség albérletbe van adva vagy a helyiséget befogadott személy(szervezet) is használja, hogyan alakult a nem a bérlő által használt alapterület aránya,

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.

102 Módosította a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 1.§-a.

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

9. A Polgármesteri Hivatal és a Vagyonkezelő egyeztetve a helyszíni szemle keretében ellenőrzi, hogy:

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

a helyiséget csak bérlő használja-e,

ha a helyiség albérletbe van adva vagy a helyiséget befogadott személy(szervezet) is használja, hogyan alakult a nem a bérlő által használt alapterület aránya,

albérletbe adás vagy befogadás esetén a bérbeadó hozzájárulása szerint történik-e a helyiség használata.

9. 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.

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

9.¹⁰³ **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.

9. 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.

103 Módosította a 46/2007.(VII.11.) ök. sz. rendelet 3.§-a.

9. 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.

9. A Polgármester döntéséről a Polgármesteri Hivatal értesíti a bérlőt és a Vagyonkezelőt. 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.

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

9. A bérlőt határidő kitűzésével 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.

3. sz. melléklet¹⁰⁴

104 A mellékletet hatályon kívül helyezte a 46/2007.(VII.17.) ök. sz. rendelet 3.§-a.