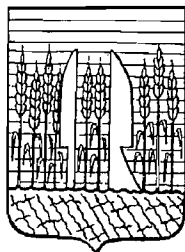


BUDAPEST-CSEPEL



ÖNKORMÁNYZATA

KÉPVISELŐ-TESTÜLET

Mód: 14/1997. (V. 27) Kt  
rendelettel  
27/2000 (X. 26.)  
31/2000 (XI. 21)  
34/2001 (XI. 18.)  
27/2002 (XI. 26)  
42/2003 (XI. 16)  
37/2004 (IX. 21)  
42/2004 (XI. 16)  
30/2005 (XI. 15)  
7/2006 (III. 21.)  
32/2006. (XI. 7.)

**Budapest-Csepel Önkormányzata**  
**4/1996. (II. 06.) Kt számú rendelete**  
***az önkormányzat tulajdonában álló***  
***nem lakás céljára szolgáló helyiségek***  
***bérbeadásának feltételeiről***

**Budapest-Csepel Önkormányzata**  
**4/1996. (II. 06.) Kt számú rendelete**  
***az önkormányzat tulajdonában álló***  
***nem lakás céljára szolgáló helyiségek***  
***bérbeadásának feltételeiről***

A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló módosított 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Ltv.), továbbá a helyi önkormányzatokról szóló módosított 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.) 79. §. (2) bek. b./ pontjában kapott felhatalmazás alapján Budapest-Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete (a továbbiakban: Kt.) a Budapest-Csepel Önkormányzata tulajdonában álló helyiségek bérbeadásának feltételeiről a következő rendeletet alkotja.

**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**A rendelet hatálya**

**1. §.**

- (1) A rendelet hatálya Budapest-Csepel Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában és rendelkezése alatt álló helyiségekre terjed ki.
- (2) A vagyonátadó bizottság hatáskörével vagy tulajdoni igény alapján indult bírósági eljárással érintett helyiség bérbeadására, az említett eljárásokban hozott jogerős és végrehajtható határozat meghozataláig e rendeletet kell alkalmazni, ha a bérbeadó a rendelet hatálybalépésekor az Önkormányzat költségvetési szerve vagy a volt kerületi Ingatlankezelő Vállalat Kt. által létrehozott jogutódja.

**2. §.**

- (1) A Kt. a helyiségek bérbeadásának feltételeit, az eljárás rendjét e rendeletében határozza meg.
- (2) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben az Ltv. és a Polgári Törvénykönyv szabályait kell alkalmazni.

## **A bérbeadói jogokat gyakorló és a bérbeadói kötelezettségeket teljesítő szervek**

### **3. §.**

- (1) A Kt. a tulajdonjogán alapuló bérbeadói joga gyakorlásával a polgármestert bízta meg.
- (2) A bérbeadással összefüggő kezelői előkészítő feladatokat a korábbi hatályos jogszabályok és e rendelet szerint az Önkormányzat vagyongazdálkodási szervezete (továbbiakban: kezelő) látja el.
- (3) Ha a rendelet nem jelöli meg a bérbeadói jogot gyakorló és bérbeadói kötelezettségeket teljesítő szervet, a jogok és kötelezettségek a polgármestert illetik, illetve terhelik. A polgármester feladatkörét a kezelő közreműködésével látja el.

## **A szerződés megkötése**

### **4. §.**

- (1) A helyiségbérletre vonatkozó szerződést megkötni és módosítani csak a polgármester által kiadott engedély (továbbiakban: igazolás) alapján lehet.
- (2) Az igazolást a kezelő készíti elő a rendeletben meghatározott hatásköri és eljárási előírásoknak megfelelően.
- (3) A bérleti szerződést a (1), (2) bekezdésben foglalt keretek között a kezelő foglalja írásba.
- (4) A bérleti díj fizetését a kezelő felé kell teljesíteni, a bérleti díj beszedésére a kezelő köteles.

## **A felmondás szabályai**

### **5. §.**

A Ltv. 24., 25., 26. §-ában szabályozott felmondási jogot a kezelő gyakorolja.

## A HELYISÉGEK BÉRBEADÁSA

### A bérbeadás célja és módja

#### 6. §.

- (1) Helyiséget (telket) elsősorban a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, ipari, szolgáltatási, továbbá irodai, az ezekhez szükséges raktározási, valamint gépkocsi-tárolási célokra lehet bérbeadni, annak aki a tevékenység folytatásához szükséges hatósági engedéllyel(-ekkel) rendelkezik.
- (2) Meghatározott célra épült és a rendelet hatálybalépése előtt is ezzel megegyező hasznosítású helyiséget (különösen: üzlet, műhely, garázs, iroda) más célra bérbeadni kizárólag a polgármester döntése alapján lehet.

#### 7. §.

Nem lehet 4 hónapnál hosszabb időre, bérbeadni azokat a helyiségeket, amelyek felújításáról, lebontásáról, átalakításáról, korszerűsítéséről a Kt. döntött és az említett munkák megkezdéséig kevesebb, mint hat hónap van hátra.

#### 8. §.

- (1) A polgármester - a kezelő javaslatának kikérése után - dönti el azt, hogy az üres helyiséget milyen célra, továbbá azt, hogy licites pályázattal (továbbiakban: pályázattal) vagy versenytárgyalás útján lehet bérbeadni.
- (2) A rendelet keretei között a kezelő javaslatának kikérése után a polgármester dönti el:
  - a) a helyiség bérleti díját,
  - b) a pályázat és versenytárgyalás esetén a pályázat és versenytárgyalás alapjául szolgáló bérleti díjat,
  - c) a bérleti jog megváltási díjat (továbbiakban: megváltási díj) amely minimum a helyiség beköltözhető forgalmi értékének 20 %-a.

#### 9. §.

A helyiséget annak kell bérbeadni,

- a) aki a bérleti jogot pályázat vagy versenytárgyalás során elnyerte,
- b) akinek a helyiségre előbérleti joga van és az újbóli bérbeadást a bérlő felróható magatartása nem zárja ki,
- c) aki a polgármesterrel másik helyiség biztosításában állapodik meg, vagy egyébként cserehelyiségre jogosult,

- d) akit a bérlőkiválasztási vagy bérlőkijelölési joggal rendelkező szerv meghatározott;
- e) akinek a polgármester az újbóli bérbeadást engedélyezte,
- f) akit a polgármester az eredménytelen pályázat esetén kiválasztott.

## **Helyiség bérbeadása**

### **10. §.**

- (1) Az üres helyiség bérlőjét elsősorban a helyiségre kiírt pályázat, vagy versenytárgyalás útján kell kiválasztani.
- (2) Nem kell a helyiséget hasznosításra meghirdetni, ha
  - a) a határozott időre kötött bérleti szerződés megszűnése után a helyiséget az eredeti célra, ugyanannak a bérlőnek indokolt ismételt bérbeadni, és erről a polgármester dönt;
  - b) ha a bérlőnek az e rendeletben meghatározott másik helyiség biztosítható;
  - c) a bérleti szerződés alapján a bérlőt előbérleti jog illeti meg;
  - d) a helyiségre az önkormányzat szervének, intézményének, vállalatának, gazdasági társaságának, alapítványának van igénye;
  - e) a helyiségre meghatározott szervet megállapodás vagy jogszabály alapján bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jog illeti meg;
  - f) életvédelmi (polgári védelmi) helyiség kerül bérbeadásra;
  - g) ha az Országgyűlésben és a Budapest-Csepel Önkormányzata Képviselő testületében mandátummal rendelkező pártoknak, (szervezeteknek) van helyiség igénye. (Mandátummal rendelkező pártnak csak az olyan pártot lehet tekinteni, amely párt képviselőjének, a választások során, a mandátumot, mint az adott párt képviselőjének adták át.)

### **11. §.**

- (1) A versenytárgyalás vagy pályázat nyilvános, azon minden természetes vagy jogi személy részt vehet.
- (2) A versenytárgyalás vagy pályázat közzétételéről és a szükséges feltételek biztosításáról a kezelő gondoskodik.
- (3) A versenytárgyalás vagy pályázat üres helyiség bérbe vételére írható ki, a hirdetést a XXI. kerületben terjesztésre kerülő önkormányzati újságban közzé kell tenni és 15 napra az önkormányzat, továbbá a kezelő hirdető tábláján ki kell függeszteni.
- (4) Az érdeklődő számára lehetővé kell tenni a helyiség megtekintését.

## 12. §.

- (1) A versenytárgyalás vagy pályázat alapján annak kell a helyiséget béreadni aki:
  - a) a meghirdetethez képest a legmasabb összegű bérleti díj megfizetését vállalja,
  - b) az a) pont szerinti bérleti díjnak megfelelő, a rendelet által szabályozott mértékű óvadékot a kezelő számlájára a szerződés megkötésével egyidejűleg megfizeti,
  - c) a pályázati kiírásnak megfelelő összegű megváltási díjat a kezelő számlájára a szerződéskötésig megfizette.
- (2) Érvényesnek csak az az ajánlat fogadható el, amelyik a kiírásnak minden tekintetben maradéktalanul megfelel és a pályázó igazolja, hogy a kezelő számlájára a hirdetményben meghatározott összegű biztosítékot befizette. A biztosíték a pályázati hirdetményben megváltási díjként meghatározott összeg 20%-a.

## 13. §.

- (1) Eredménytelen pályázat vagy versenytárgyalás esetén a polgármester dönt a helyiség további hasznosítási módjáról.
- (2) Ha a pályázat vagy versenytárgyalás a megváltási díj, az óvadék, illetőleg a bérleti díj induló összege miatt volt eredménytelen, akkor a pályázatot az összegek újboli megállapítása mellett meg kell ismételni.
- (3) Az ismételt pályázat vagy versenytárgyalás útján sem hasznosítható helyiségek béreadásának módjáról a polgármester határoz.
- (4) A kezelő a helyiséget a kiírásban megjelölt állapotban és felszereltséggel, leltár alapján köteles a bérlőnek átadni.

## 14. §.

- (1) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell
  - a) a pályázók körét
  - b) a helyiség címét, alapterületét, felszereltségét, műszaki állapotát;
  - c) a béreadó megnevezését, címét, telefonszámát;
  - d) a helyiség megtekintésére biztosított időpontot;
  - e) a hasznosítás célját és a helyiségben végezhető tevékenység pontos megjelölését;

- f)* a pályázati ajánlat benyújtásakor a vagyonkezelő szerveztnél letétbe helyezendő bánatpénz összegét;
  - g)* az óvadék összegét és a bérleti díj alsó határát,
  - h)* a bérleti díj értékállósága megőrzése érdekében az évenkénti emelés módját és mértékét;
  - i)* a helyiség átadásával, karbantartásával, felújításával, a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatos megállapodás tartalmára vonatkozó bérbeadói ajánlatot;
  - j)* a pályázat benyújtásának módját és helyét, valamint idejét;
  - k)* a pályázat elbírálásának módját és időpontját, továbbá az eredményhirdetés helyét és idejét,
  - l)* a bérleti jog megváltási díj összegének mértékét.
- (2) A pályázat lebonyolításához a kezelő köteles közjegyző közreműködését igénybe venni. Az ebből adódó költségeit a keletkezett bevételből levonhatja.

## **Verseny tárgyalási eljárás**

### **15. §.**

- (1) A versenytárgyaláson bárki részt vehet, ha a 17. §. (2) bekezdésében meghatározott óvadék összegét bánatpénz címén az ajánlat benyújtását megelőzően a kezelő számlájára befizeti. A versenytárgyalást elnyert személy által befizetett bánatpénz a bérbeadást követően az óvadék funkcióját tölti be. A versenytárgyaláson nem nyert személyek részére a kezelő a bánatpénz azonnali visszafizetéséről intézkedik.
- (2) A versenytárgyalási bérbevételi ajánlatot zárt, megcímetlen, feladót, s más jelet nem tartalmazó borítékban a kezelőnél kell leadni. Az ajánlatot tartalmazó borítékot sorszámmal kell ellátni. E sorszámot átvételi elismervényen kell az átadóval közölni. Az átvételi elismervényre az átvétel dátumán és sorszámán, valamint az átvevő nevén, a kezelő bélyegzőjén kívül más nem jegyezhető fel. A kiadott sorszámokról nyilvántartást kell vezetni. A nyilvántartást az ajánlatok benyújtására megállapított időpont lejártakor a polgármester és a kezelő szervezet vezetője zárja le.
- (3) A versenytárgyalási ajánlatokat a kezelő szervezet vezetőjének jelenlétében kell felbontani. A felbontást a benyújtási határidőt követő munkanapon kell elvégezni, és az ajánlatokat azonnal el kell bírálni.
- (4) A nyertes ajánlat sorszámát a kezelő és az önkormányzat hirdető tábláján 5 napra ki kell függeszteni.

## 16. §.

- (1) A versenytárgyalás eredményét vagy eredménytelenségét a kezelő helyiségenként külön-külön jegyzőkönyvvel állapítja meg, a jegyzőkönyvet a kezelő szervezet vezetője írja alá, és a megállapított eredményről a polgármestert tájékoztatja.
- (2) Eredményesség esetén az azt megállapító jegyzőkönyv alapján a polgármester igazolást állít ki. A kezelő a bérleti szerződést a kiadott igazolás tartalmának megfelelően köti meg.
- (3) A versenytárgyalás eredménytelensége esetén a polgármester dönt a további hasznosítás módjáról.
- (4) A versenytárgyalás elbírálását követően a nyertes visszalépése, vagy a 15 napos szerződéskötési határidő eredménytelen eltelte esetén a rangsorban következő pályázó lép előre.
- (5) A bérleti jogot elnyerő által felajánlott bérleti díjat 12 havonta emelni kell a KSH által közzé tett utolsó hónapnak az előző év azonos időszakától számított fogyasztói árindexe (továbbiakban: KSH árindex) szerint. Ennek megfizetésére a pályázónak kötelezettséget kell vállalnia.

## A helyiség óvadéka

## 17. §.

- (1) A helyiség kijelölt új bérlőjének a 9. §. a.) c.) f.) pontjában, az 18. §. (4) bek., az 26. §.-ban, a 27. §., a 28. §. és 34. §. (3) bekezdésében meghatározott esetekben - a bérlőt terhelő kötelezettségek biztosítására - a bérleti szerződés megkötése előtt óvadékot kell fizetnie.
- (2) Az óvadék összege a bérelni kívánt helyiség éves bérleti díja.
- (3) A bérlő kérelmére a polgármester az óvadék maximálisan 4 egyenlő részben történő megfizetését engedélyezheti, maximum 1 évre.
- (4) Az óvadékból a kezelő azon igénye érvényesíthető, amely a bérlőre háruló kötelezettségek teljesítésének elmulasztása miatt, a bérlet fennállása alatt vagy a helyiség visszaadásakor felmerül.
- (5) Az óvadékot a kezelő számláját vezető pénzügyintézetnél elkülönített számlán kell kezelni.



- (6) Az igénybe nem vett óvadékot a szerződés megszűnésekor a bérlőnek - a kezelési költségek levonásával - a (5) bekezdésben meghatározott pénztárazet tárgyi óvadéokra biztosított kamatával együtt 30 napon belül vissza kell fizetni. A visszafizetésről a kezelő gondoskodik.
- (7) Az óvadékot meghaladó mértékű helyreállítási költséget a kezelő egyezség alapján, ennek eredménytelensége esetén polgári peres úton köteles érvényesíteni.

### **Bérbeadás bérlőtársak részére**

#### **18. §.**

- (1) A helyiséget akkor lehet bérlőtársak részére bérbeadni, ha ebben a bérlő és a leendő bérlőtárs megállapodtak és vállalják a rendeletben a hozzájárulás feltételeként meghatározott követelmények teljesítését. A bérbeadáshoz a polgármester hozzájárulása szükséges.
- (2) Bérlőtársi szerződés csak olyan helyiségre köthető, amely méreténél fogva erre alkalmas és a leendő bérlőtársak a helyiségben az eredeti célnak megfelelő tevékenységet kívánnak folytatni.
- (3) A polgármester a hozzájárulás feltételeként köteles kikötni, hogy az eredeti bérlő és az utóbb bérlőtárssá váló személy az egész helyiség eredeti bérleti díjának 300 %-kal növelt összegét köteles - egyetemlegesen - megfizetni.
- (4) Ha a bérlőtárs, aki korábban a helyiség önálló bérlője volt az általa használt helyiségrészt az utóbb bérlőtárssá vált számára átruházza, akkor az önálló bérlővé váló bérlőtárs köteles a bérleti jog átruházásának szabályai szerint átengedési díjat és óvadékot fizetni.
- (5) A már fennálló bérlőtársi jogviszony esetén - a felek megállapodása alapján - újabb bérlőtársi kérelem teljesítéséhez a polgármester akkor járulhat hozzá, ha a helyiség, a bérlőtársak és az új bérlőtárs a (2) bekezdésben foglalt előírásoknak megfelelnek és
  - a.) az eredeti bérlőtársak az egész helyiség eredeti bérleti díjának 100 %-kal növelt összegének,
  - b.) a bérlőtárs pedig az egész helyiség eredeti bérleti díjának megfizetését vállalja.

## A bérbeadás időtartama

### 19. §.

- (1) Ha a helyiségre vonatkozó bérleti szerződés felmondással, a bérlő jogutód nélküli megszűnésével, a bérlő halálával szűnt meg a helyiséget újból csak határozott időre vagy feltétel bekövetkeztéig lehet bérbeadni.
- (2) A határozott időre szóló bérbeadás időtartamáról a polgármester dönt az időtartam azonban nem lehet hosszabb mint 5 év. A helyiség az 5 év eltelte után a bérlőnek ismételt bérbeadható, ha az általa végzett szolgáltatási tevékenység ellátása az önkormányzat érdekében áll.
- (3) Határozatlan időre adható bérbe a helyiség, ha ezt a feltételt a pályázati kiírás tartalmazza.
- (4) Feltétel bekövetkezéséig szerződés akkor köthető, ha:
  - a) az épület bontásáról, felújításáról, korszerűsítéséről a Kt. határozott, de ennek időpontja nem ismert;
  - b) a helyiségre a Kt. szervének, intézményének, társaságának van igénye, de ennek teljesítése egy év eltelte után várható;
  - c) jogszabályban meghatározott kötelezettség alapján a helyiség feletti tulajdonosi, rendelkezési jog előre meg nem határozható időpontban megszűnik.
- (5) Az 10. §. (2) bekezdés g) pontja alapján, a helyiség csak a mandátum lejártáig adható bérbe.

## Megállapodás a helyiség bérleti díjában

### 20. §.

- (1) A helyiség bérleti díját a 8. §. (2) bek. a.) pontja szerint a polgármester állapítja meg és erről a leendő bérlőt tájékoztatja.
- (2) Ha a helyiség bérlőjének kiválasztása pályázat vagy versenytárgyalás útján történik, akkor a szerződésben azt a bérleti díjat kell megjelölni, amelyet a nyertes elnyert vagy elfogadott ajánlata tartalmaz.
- (3) Amennyiben a szerződés megkötésére nem pályázat vagy versenytárgyalás alapján kerül sor a polgármester a bérleti díj vonatkozásában a következők szerint tehet ajánlatot,
  - a) határozott idejű szerződésnél és ha az előbérleti jog jogosultjával köt szerződést akkor az előző évre érvényes éves bérleti díjnak a KSH árindexe szerint növelt összegére,
  - b) bérlőtársi kérelemhez történő, továbbá az albérletbe adáshoz való hozzájárulás esetén a rendeletben meghatározott keretek között,
  - c) csereszerződéshez, továbbá a bérleti jog átruházásához történő hozzájárulásakor a helyben kialakult helyiségbérek előző évi átlagos összegére.
- (4) Másik helyiség biztosításának kötelezettsége esetén a felajánlott helyiség négyzetméterenkénti bérleti díja 20 %-kal térhet el a megszűnt bérleti joggal érintett helyiség négyzetméterre vetített bérleti díjától.

### A bérlő kötelezettségei

### 21. §.

Az alpbérleti díjat a KSH szolgáltatásokra vonatkozó árindexe szerint évente növelni kell. A bérleti szerződést e kötelezettség előírásával kell a kezelőnek megkötni, a fennálló szerződéseket e szerint kell módosítania.

### 22. §.

- (1) A bérlő köteles gondoskodni:
  - a) a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről;
  - b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védő (elő-) tető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról;

- c) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerült felújításról, pótlásról illetőleg cseréről;
  - d) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben;
  - e) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról és megvilágításáról, a bérlő tevékenységével összefüggő nem háztartási szemét elszállításáról.
- (2) Az (1) bekezdésben felsoroltakon kívüli bérlői kötelezettségekre a kezelő és a bérlő megállapodása az irányadó.

### **Előbérleti jog biztosítása**

#### **23. §.**

- (1) Előbérleti joga van annak a bérlőnek, aki a rendelet hatályba lépése után, határozott időre kapta bérbe a helyiséget, ha a helyiségben a lakosság alapellátása körébe tartozó tevékenységet folytat és a szerződés megszűnése után is ugyanazon tevékenység folytatására kötelezettséget vállal továbbá, a polgármester által meghatározott megváltási díjat megfizette,
- (2) Az előbérleti jogot a kezelő csak az (1) bekezdésben említett feltételek kikötésével jogosult a szerződésben feltüntetni.
- (3) Az előbérleti jog elismerése tárgyában a polgármester jár el.

## A BÉRBEADÓI HOZZÁJÁRULÁS SZABÁLYAI

### Hozzájárulás a helyiségbe való befogadáshoz

#### 24. §.

A helyiség bérlője a helyiségbe más használót, a polgármester engedélye nélkül nem fogadhat be.

### Hozzájárulás albérletbe adáshoz

#### 25. §.

- (1) Ha a bérlő a rendeletben meghatározott feltételeket vállalja a helyiség egy részének meghatározott időre szóló albérletbe (albérleti szerződés alapján), üzemeltetésbe (üzemeltetésbe adási szerződés alapján) adásához a polgármesternek hozzá kell járulnia.
- (2) Az albérelő a helyiség használatára csak a hozzájárulás megadását követően jogosult.  
A hozzájárulás feltétele:
  - a) az albérletbe adott helyiségrész az egész helyiség alapterületének 50 %-át nem haladhatja meg,
  - b) az 18. §. (3) bekezdésben meghatározott magasabb bérleti díj megfizetésének vállalása,
  - c) annak kikötése, hogy az albérelő a helyiségrészt a szerződés időpontjának lejártakor minden elhelyezési igény nélkül kiüríti és a bérbeadóval szemben semmiféle további elhelyezési igényt nem támaszt.
  - d) a szerződést az aláírást követő 15 napon belül kell a kezelőhöz hozzájárulás megszerzése céljából benyújtani,
  - e) a bérlőnek bérleti díj és köztartozása az Önkormányzat felé nincs.

### Bérleti jog átruházása

#### 26. §.

- (1) A helyiség bérleti jogának átruházásához a polgármester akkor járulhat hozzá, ha:
  - a) az új bérlő által a helyiségben folytatni kívánt tevékenység nem ellentétes a helyiség hasznosításának céljával,
  - b) az átvevő vállalja, hogy a hozzájárulástól számított 15 napon belül, az átadóval a helyiség bérleti jogának átadására kötött megállapodásban rögzített átadási ár 20 %-át, mint bérleti jog átengedési díjat, és az óvadékot a kezelő számlájára megfizet.

Amennyiben a szerződésben szereplő összeg jelentősen kevesebb mint a helyiség beköltözhető forgalmi értékének 50 %-a, úgy e forgalmi érték 20 %-nak megfizetésére kell a fentiek szerint kötelezettséget vállalnia az átvevőnek,

c) az 25. §. (2) bek. e.) pontjában meghatározott köztartozása nincs.

- (2) Az átadónak a bérleti jog átengedéséről szóló szerződést az aláírást követő 15 napon belül kell benyújtani a kezelőhöz, a hozzájárulás megszerzéséért.. A polgármester hozzájárulása nélkül az átengedő nem bocsáthatja a helyiséget az átvevő birtokába.
- (3) Amennyiben a helyiség bérleti jogát a bérleti szerződés megkötésétől számított 1 éven belül kívánja az átengedő átadni, és az átengedésről szóló szerződésben szereplő összeg nem magasabb mint a korábban általa a helyiség bérleti jogáért fizetett használatbavételi díj, pénzbeli térítés, kártalanítás, megváltási díj, úgy átengedési díjként az átvevőnek az átengedő által korábban fizetett fenti jogcím szerinti összegek 20 %-át kell megfizetnie.
- (4) Ha az átengedő olyan gazdasági társaságnak engedi át a helyiség bérleti jogát amelynek maga is tagja, és a társaság az átengedőnek a helyiségben végzett tevékenységét legalább részben folytatja, úgy az e rendelet szerinti használati jog átengedési díjat és óvadékot csak akkor kell megfizetnie ha az átengedő a társaságból kilép, vagy a társaság az átengedőnek a helyiségben végzett tevékenységét nem folytatja tovább. Az évenkénti bérleti díj megállapításakor a társaságnak igazolnia kell, hogy az eredeti bérlő továbbra is tagja a társaságnak. A nyilatkozattétel elmulasztása esetén a tag a társaságból kilépettnek tekintendő.

### **Bérleti jog cseréje**

#### **27. §.**

- (1) A helyiség bérleti jogának cseréjéhez való hozzájárulás feltételei megegyeznek a bérleti jog átruházáshoz történő hozzájárulás feltételeivel.
- (2) A cseréhez a polgármester akkor járulhat hozzá, ha az új bérlő vállalja az új szerződési feltételeket.

**Másik helyiség bérbeadása,  
a pénzbeli térítésre vonatkozó szabályok**

**28. §.**

- (1) A polgármester a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén, másik helyiség bérbeadására akkor tehet ajánlatot, ha:
  - a) a bérleti szerződés ezt a kikötést tartalmazza és a bérlő azt igényli,
  - b) a bérleti szerződés az a) pontban felsoroltakat nem tartalmazza, de a bérlő másik helyiségben történő elhelyezése az önkormányzat érdekében áll és az ehhez való hozzájárulást a polgármester megadta.
- (2) A polgármester a másik helyiség biztosításakor nem köteles a cserehelyiségre vonatkozó megfelelőségi szabályokat alkalmazni. Olyan másik helyiséget kell felajánlani, amely a bérlő tevékenységének folytatására alkalmas.

**29. §.**

- (1) Ha a bérlő másik helyiségre nem tart igényt vagy a felajánlott helyiséget nem fogadja el, akkor a polgármester a 35. §. szabályai szerint jár el.
- (2) Ha a bérlő a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését azért kezdeményezi, mert a tevékenységét nagyobb vagy más szempontból számára előnyösebb adottságú helyiségben kívánja folytatni és a helyiség bérbeadására a rendeletben foglalt szabályok figyelembevételével lehetőség van, akkor a polgármester felajánlhat, az értékkülönbözet megfizetésének kikötése mellett, másik helyiséget bérbevétele.
- (3) Az értékkülönbözet megállapításakor a két helyiség beköltözhető forgalmi értékét kell figyelembe venni.

**A helyiségben végzett tevékenység módosításához való hozzájárulás**

**30. §.**

- (1) Ha a bérlő a helyiségben végzett tevékenységét módosítani kívánja, ahhoz a polgármester hozzájárulását kell kérnie a tényleges profilmódosítás előtt 15 nappal.
- (2) A polgármester hozzájárulásának feltétele, hogy a bérlő a tervezett tevékenységre jogosult legyen és az a helyiség rendeltetésével ne legyen ellentétes.

### 31. §.

- (1) Az 1993. december 31-ig kötött határozatlan időre, vagy feltétel bekövetkezéséig szóló bérleti szerződéssel rendelkező - de használatbavételi díjat nem fizetett -, illetve e rendelet hatályba lépését követően megváltási díjat nem fizetett bérlő, csak forgalomképesé tette bérleti jogát adhatja át és csak a bérleti szerződés időtartamára.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig szóló bérleti szerződéssel rendelkező bérlő, a helyiségbérlés jogát a polgármester engedélyével forgalomképesé teheti. A forgalomképesé tétel engedélyezéséért, forgalomképesé tételi díjat kell fizetnie a bérlőnek az Önkormányzat költségvetési számlájára.
- (3) A forgalomképesé tételi díj a bérleti jog határozatlan idejűvé változtatása esetén a helyiség forgalmi értékének 50 %-a, de minimum a 2 éves bérleti díj.

### A helyiségbérlés felmondása

### 32. §.

A helyiségbérlést a kezelő az Ltv.-ben szabályozott esetekben cserehelyiség biztosítása nélkül felmondhatja amennyiben a helyiség bérlője a helyiséget 6 hónapon keresztül nem használja, illetve nem az engedélyezett tevékenységet folytatja.

### Az intézmények által használt helyiségek albérlésbe adása

### 33. §.

- (1) Az Önkormányzat intézményei és vagyonkezelő szervezete jogszerű használatában álló nem lakás céljára szolgáló helyiséget a feladatuk ellátására saját maguk használhatják. Amennyiben a feladat szünetelése 15 napnál nem hosszabb, erre az időre - nem hosszabbítható - szerződéssel bérlésbe adhatják, a helyiség rendeltetésével nem ellentétes tevékenységre.
- (2) A feladat szünetelése folytán időlegesen feleslegessé váló (kivéve az oktatási, nevelési szünet) helyiségeket kötelesek a kezelőnek bejelenteni, megjelölve a feladat szünetelésének várható időtartamát. Erre az időtartamra a helyiséget a polgármester jogosult a jelen jogszabályban meghatározott módon a helyiségbérlés szabályai szerint hasznosítani. Az ideiglenes bérleti szerződés nem véglegesíthető.



- (3) A feladat végleges megszüntetése esetén a (2) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni azzal, hogy a helyiséget végleges jelleggel is hasznosítani lehet.

### **A jogutódlás**

#### **34. §.**

- (1) A korábbi bérlő jogutódja köteles a jogutódlás tényét 30 napon belül a kezelőnek bejelenteni.
- (2) A kezelő előkészítése után a polgármester az Ltv. 40. §. (1)-(2) bek., valamint a 41. §. (1)-(2) bekezdése szabályozási körébe tartozó esetekben a jogutódlás elismeréséről igazolást állít ki.
- (3) Új bérleti szerződés az igazolás kiadása után köthető.

### **Megállapodás a helyiség bérleti szerződésének közös megegyezéssel való megszüntetéséről**

#### **35. §.**

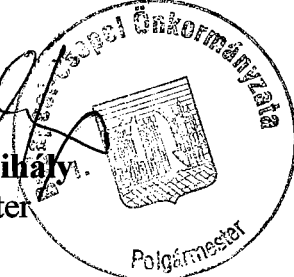
- (1) A polgármester és a bérlő megállapodhatnak a helyiségbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésében, oly módon, hogy másik helyiség bérbeadása helyett a polgármester pénzbeli térítés nyújtásáról intézkedik a bérlő felé. A pénzbeli térítés mértékét a kezelő javaslata alapján a polgármester állapítja meg, azonban az a határozatlan időre bérbeadott bérlemény beköltözhető forgalmi értékének 50 %-ánál magasabb, a határozott időre bérbeadott bérlemény beköltözhető forgalmi értékének 20 %-ánál magasabb nem lehet.
- (2) A pénzbeli térítés a kezelő költségvetését terheli. A pénzbeli térítés kifizetéséről a kezelő, a megállapodás aláírásáról a polgármester gondoskodik, eljárására akkor kerülhet sor, ha a bérleményt a kezelőnek rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadták. Az átadást követő 15 napon belül kell kifizetni a pénzbeli térítést.
- (3) A bérlő a bérleti szerződés (1) bekezdés szerinti közös megegyezéssel való megszüntetésére szóló ajánlatát a kezelőnél terjesztheti elő, amely ajánlat tartalmazhatja az általa kért pénzbeli térítés mértékét. A bérlő az ajánlatát követő 60 napig, a helyiség bérleti jogát másra nem ruházhatja át, illetve más használatába nem adhatja.


## Záró rendelkezések

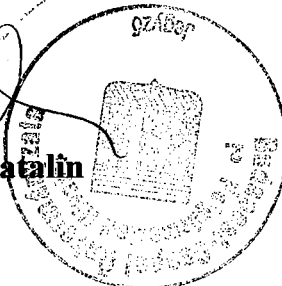
### 36. §.

A rendelet kihirdetése napján lép hatályba, ezzel egyidejűleg az 6/1995. (III.07.) Kt. rendelet hatályát veszti.

  
**Tóth Mihály.**  
polgármester



  
**dr. Ughy Katalin**  
jegyző



**Záradék:** A rendelet kihirdetve: 1996. február 6. napján.

  
**Palfay Rita**  
szervezési csoportvezető

